

EINDVERSLAG INVENTARISATIE VRIJE BEROEPEN:

NOTARIAAT

mei 2007

Eindverslag Inventarisatie vrije beroepen: notariaat

1 Inleiding

In 2004 is de NMa gestart met een inventarisatie van de gedrags- en beroepsregels van architecten, accountants, advocaten en notarissen. Deze inventarisatie betreft de door verschillende beroepsorganisaties opgestelde regels die mogelijk herbezinning behoeven vanwege de concurrentie-aspecten. De vrije beroepen hebben een belangrijke economische functie, die mede tot uitdrukking komt in hun omzetgegevens. De vrije beroepen vervullen tevens een belangrijke rol ten behoeve van andere sectoren van de economie.¹ Het verbeteren van de concurrentie binnen deze beroepsgroepen kan dan ook een positief effect hebben op de economische prestaties van deze andere sectoren.

Het Directoraat-Generaal Concurrentie van de Europese Commissie vraagt herhaaldelijk aandacht voor mogelijke overregulering van de vrije beroepen en heeft de betrokken partijen (regulerende autoriteiten, mededingingsautoriteiten en beroepsorganisaties) opgeroepen om de regulering kritisch te bezien en mededingingsbeperkende regels die verder gaan dan noodzakelijk te elimineren dan wel aan te passen.² Het Europees Parlement heeft op 12 oktober 2006 een resolutie aangenomen waarin zij onder meer alle bij het hervormingsproces betrokken partijen (Commissie, lidstaten en beroepsorganisaties) oproept tot voortzetting van de dialoog, die erop gericht is onterechte belemmeringen van de mededinging of belemmeringen van het algemeen belang en klantvriendelijke regelgeving, die in laatste instantie haaks staat op de belangen van de aanbieders zelf, op te heffen.³

Beperkingen van de mededinging tussen genoemde beroepsbeoefenaren kunnen noodzakelijk zijn om een bepaald publiek belang met betrekking tot de dienstverlening te waarborgen. De beroeps- of gedragsregel die noodzakelijk is en proportioneel voor het borgen van dat publieke belang, zal, ondanks mogelijke mededingingsbeperkende effecten, geen strijd met de Mededingingswet en/of het EG-Verdrag opleveren. Echter, is de betreffende regel niet noodzakelijk of proportioneel voor het doel dat deze beoogt te beschermen dan kunnen eventuele mededingingsbeperkingen wel strijd opleveren met de Mededingingswet en/of het EG-Verdrag. In dit geval is intrekking of aanpassing van de desbetreffende regel(s) aangewezen.

¹ Giuseppe Tesauro heeft in een presentatie op 28 oktober 2003 aangegeven dat de kosten van dienstverlening door de vrije beroepen circa 9% uitmaken van de totale kosten van het bedrijfsleven (vindplaats:

http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/professional_services/conferences/20031028/giuseppe_tesauro.pdf).

² Mededeling van de Commissie "Verslag over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening" (COM(2004)0083) en de mededeling van de Commissie "Professionele dienstverlening – Ruimte voor verdere hervormingen – Follow-up van het verslag over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening" (COM(2005)0405).

³ Resolutie van het Europees Parlement over de follow-up van het verslag over de mededinging op het gebied van de professionele dienstverlening (2006/2137(INI)).

In Nederland hebben de verschillende betrokken ministeries en beroepsorganisaties al veel werk verricht op het gebied van her- en deregulering. Vaak heeft dat tot belangrijke vooruitgang geleid, maar er is ruimte voor verdere verbetering. De markten waarop de vrije beroepen actief zijn laten, zeker in de laatste jaren, een continue ontwikkeling zien. Dit vraagt om een periodieke herbezinning op de regulering van de vrije beroepen, die zowel in wetgeving als in de regels van de beroepsorganisaties zelf is neergelegd.

Gevolgde procedure

Dit eindverslag betreft de inventarisatie van gedrags- en beroepsregels van het notariaat. In eerste instantie heeft de NMa gesprekken gevoerd met de betrokken beroepsorganisatie, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB). Vervolgens heeft de NMa op 30 maart 2006 een brede groep betrokkenen in de markt voor notariële dienstverlening, waaronder consumenten en zakelijke afnemers, geconsulteerd aan de hand van een consultatiedocument. Daarbij is de vraag gesteld of bepaalde zelfregulering die geldt binnen het notariaat noodzakelijk en proportioneel is voor het belang dat zij beoogt te beschermen. De consultatieronde is afgesloten met een ronde tafel gesprek op 4 december 2006, waaraan diverse respondenten en *stakeholders* hebben deelgenomen.

KNB en het Ministerie van Justitie hebben een vraagteken geplaatst bij de bevoegdheid van de NMa om de zelfregulering van KNB te toetsen aan de Mededingingswet. Zij brengen onder meer naar voren dat de verordeningen van KNB door de Minister van Justitie zijn getoetst aan artikel 89, tweede lid, Wet op het notarisambt, en zijn goedgekeurd⁴. Artikel 89, tweede lid, bepaalt dat verordeningen geen verplichtingen of voorschriften bevatten die niet strikt noodzakelijk zijn voor verwezenlijking van het doel dat met de verordening wordt beoogd en de marktwerking niet onnodig beperken⁵.

De NMa is vanuit haar eigen bevoegdheden gehouden om de mededingingswet toe te passen daar waar de gedrags- en beroepsregels een inbreuk zouden vormen op de mededingingsregels. Daarbij baseert zij zich op Europese jurisprudentie en de beschikkingpraktijk van de Europese Commissie. Dit eindverslag bevat nog geen oordelen over de vraag of de geïnventariseerde regels in strijd zijn met de Mededingingswet of het EG-Verdrag, maar wijst op de mededingingsrisico's die een aantal gedrags- en beroepsregels inhouden.

Hierna zal in hoofdstuk 2 worden ingegaan op de reacties op het consultatiedocument. In hoofdstuk 3 volgt een opsomming van geïnventariseerde gedrags- en beroepsregels, waarvan KNB heeft aangegeven deze te willen schrappen of in heroverweging te nemen. In hoofdstuk 4 zal de NMa aangeven welke gedrags- en beroepsregels van de resterende geïnventariseerde zelfregulering nog risico's voor de mededinging inhouden. Hoofdstuk 5 bevat enkele conclusies en afsluitende opmerkingen ten aanzien van de inventarisatie van gedrags- en beroepsregels van het notariaat.

⁴ Artikel 91, eerste lid, Wet op het Notarisambt bepaalt dat een verordening de goedkeuring behoeft van de Minister van Justitie. De Minister van Justitie kan zijn goedkeuring onthouden wegens strijd met het recht of het algemeen belang.

⁵ De NMa wijst in dit verband op aanbeveling 4.1 van het rapport van de Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt getiteld "Het beste van twee werelden": De commissie beveelt aan dat het Ministerie van Justitie en de KNB in voorkomende gevallen informeel bij de NMa vragen betreffende mededingingsrecht voorleggen om onnodige fricties te vermijden.

2 Reacties op het consultatiedocument

De NMa heeft naar aanleiding van de publicatie van het consultatiedocument op 30 maart 2006 inhoudelijke reacties ontvangen van SEO economisch onderzoek, Fortis Vastgoed Ontwikkeling N.V., Heijmans Vastgoedontwikkeling B.V., Actus Notarissen, NotarisAanbod, Kadaster, Rabo Vastgoed B.V., Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond, NVM, KNB en het Ministerie van Justitie. De consultatieronde is afgesloten met een ronde tafel gesprek op 4 december 2006; hieraan is deelgenomen door NotarisAanbod, Kadaster, Rabo Vastgoed B.V., Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond, NVM, KNB, het Ministerie van Economische Zaken en het Ministerie van Justitie.

Een samenvatting van de reacties per consultatievraag is als bijlage bij dit eindverslag gevoegd. Niet alle respondenten hebben ten aanzien van iedere vraag een opvatting naar voren gebracht.

3 Aanpassingen van gedrags- en beroepsregels

KNB heeft aangegeven dat zij een aantal geïnventariseerde regels wil aanpassen. Aan de leden zal worden voorgesteld de verplichting tot “objectieve reclame” (consultatievraag E) en het streven naar een onderlinge verhouding gebaseerd op welwillendheid en vertrouwen (consultatievraag F) te schrappen. Dit geldt eveneens voor het verbod op het rechtstreeks benaderen van potentiële cliënten (consultatievraag G). Daarbij zal worden voorgesteld om een verbod op het rechtstreeks benaderen van kwetsbare personen, bijvoorbeeld naar aanleiding van een overlijdensadvertentie, te handhaven. Ten slotte zal worden voorgesteld het verbod op het vermelden van nevenfuncties (consultatievraag J) te schrappen.

Met de genoemde aanpassingen worden de geconstateerde risico's voor de mededinging die uit de oorspronkelijke regels konden voortvloeien, weggenomen. Als gevolg van de aanpassingen worden de mogelijkheden om reclame te maken en cliënten te werven verruimd. Tevens zullen notarissen zich beter van elkaar kunnen onderscheiden. Als gevolg hiervan zal naar verwachting de concurrentie tussen notarissen kunnen toenemen.

Er is echter nog een aantal regels die nog immer risico's voor de mededinging in zich dragen. Hier wordt in het volgende hoofdstuk nader op ingegaan.

4 Gedrags- en beroepsregels die mededingingsrisico's inhouden

Inleiding

In dit hoofdstuk zal de NMa aangeven welke gedrags- en beroepsregels van de resterende geïnventariseerde zelfregulering mogelijk risico's voor de mededinging inhouden.

In een aantal gevallen kunnen bepaalde risico's voor de mededinging eenvoudig worden weggenomen door te verduidelijken waar de regel precies betrekking op heeft of door bepaalde begrippen meer nauwkeurig te

definiëren. Het gaat hier om regels die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, waardoor een mededingingsbeperkende uitleg mogelijk is. Een voorbeeld van een regel die ruimer kan worden uitgelegd dan kennelijk is bedoeld, is het verbod op een resultaatgerelateerde beloning. De aanbeveling niet onder de kostprijs te werken en het begrip provisie kunnen worden verduidelijkt. De toelichting bij de term “volledig tarief” behoeft enige herformulering ten einde een mogelijk mededingingsbeperkend effect weg te nemen. Verder wijst de NMa op een aantal meer inhoudelijke wijzigingen die naar het inzicht van de NMa logisch voortvloeien uit de gegeven reacties en tegelijkertijd recht doen aan het te beschermen belang, de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Resultaatgerelateerde beloning

KNB heeft aangegeven dat zij het absolute verbod op *no cure no pay* en de resultaatgerelateerde beloning (consultatievraag A) (vooralsnog) wenst te handhaven.

De NMa heeft erop gewezen dat voornoemd verbod de mogelijkheden van notarissen beperkt om zelf hun beleid te bepalen ten aanzien van een essentiële concurrentieparameter, de declaratiemethode. De NMa onderschrijft de tijdens de consultatieronde vaak naar voren gebrachte stelling dat resultaatgerelateerd declareren alleen mogelijk is in die situaties waarin er daadwerkelijk een kans bestaat dat het resultaat niet behaald zal worden.

Veel notariële werkzaamheden, zoals bijvoorbeeld het verlijden van een authentieke akte, houden een resultaatsverbintenis in. De beloning van de notaris zal in dat geval niet afhankelijk gesteld kunnen worden van het resultaat, in de zin dat de akte ook daadwerkelijk wordt verleden. De notaris is veelal wettelijk verplicht desgevraagd de authentieke akte op te stellen (en daarmee te voldoen aan zijn ministerieplicht, artikel 21 Wet op het Notarisambt). Het verlijden van een authentieke akte behoort tot de ambtelijke (aan de notaris voorbehouden) werkzaamheden.

Naar de opvatting van de NMa kan de beloning eveneens niet afhankelijk worden gesteld van het geheel doorlopen van werkprocessen die wettelijk of basis van jurisprudentie zijn voorgeschreven (bijvoorbeeld het (doen) inschrijven van een royementsakte bij het Kadaster); de cliënt mag ervan uitgaan dat de notaris de gegeven opdracht volledig uitvoert.

Wel zou de notaris verschillende tarieven voor het verlijden en (doen) inschrijven van eenzelfde soort akte kunnen hanteren al naar gelang de doorlooptijd. KNB heeft aangegeven dat deze vorm van resultaatgerelateerd declareren onder de huidige voorschriften is toegestaan. Tijdens de consultatieronde is gebleken dat dit niet (algemeen) bekend is, ook niet binnen het notariaat.

Wat betreft de niet-ambtelijke (buiten-wettelijke) werkzaamheden van de notaris ziet de NMa mogelijkheden voor resultaatgerelateerd declareren op voorwaarde dat het te bereiken resultaat duidelijk omschreven kan worden en er een kans bestaat dat het resultaat niet behaald wordt. Bij niet-ambtelijke werkzaamheden kan gedacht worden aan het geven van (juridische) adviezen, die niet samenhangen met een gegeven opdracht tot het verlijden van een authentieke akte noch met een andere in de wet aan de notaris opgedragen werkzaamheid. Dit soort adviezen kunnen ook door anderen dan notarissen gegeven worden. Bij het geven van voornoemde (juridische) adviezen behoeft de notaris de bepaling over onpartijdigheid (artikel 17 Wet op

het Notarisambt) niet in acht te nemen en is hij ook niet verplicht zijn ministerie te verlenen.⁶ Het argument dat vaak door voorstanders van het verbod op *no cure no pay* naar voren wordt gebracht, is dat *no cure no pay* en de resultaatgerelateerde beloning onverenigbaar zijn met de onpartijdigheid van de notaris en het *belehren* en *beraten*. Wanneer de notaris een bepaalde partij adviseert treedt hij op als partijnotaris en is hij per definitie niet onpartijdig, zodat dat argument in deze situatie niet opgaat.

Tot de niet-ambtelijke werkzaamheden behoort ook het opstellen van onderhandse akten. Net als bij authentieke akten geldt ook hier dat het om een resultaatsverbintenis gaat en de beloning van de notaris niet afhankelijk gesteld kan worden van het resultaat, geformuleerd als het opstellen van deze onderhandse akte. Wel zou ook hier bij de beloning een relatie kunnen worden gelegd met de doorlooptijd.

Conclusie 1: De NMa ziet mededingingsrisico's in het handhaven van de huidige regeling met betrekking tot resultaatgerelateerd declareren.

Teneinde deze risico's weg te nemen kan de KNB bijvoorbeeld publiekelijk bekend maken welke vormen van resultaatgerelateerd declareren (tariefsdifferentiatie) op dit moment wél zijn toegestaan, zoals het afhankelijk stellen van de hoogte van de declaratie van de doorlooptijd van de ambtelijke of niet-ambtelijke werkzaamheden. Daarnaast kan de KNB nader onderzoeken of advieswerkzaamheden die geen verband houden met een gegeven opdracht tot het verlijden van een authentieke akte of een andere in de wet aan de notaris opgedragen werkzaamheid uitgezonderd kunnen worden van het verbod op resultaatgerelateerd declareren.

Vergoedingen boven de kostprijs

KNB heeft erop gewezen dat de "Code Helder Offreren en Tarifieren" geen bindend voorschrift bevat, maar slechts een waarschuwing in algemene zin om niet structureel onder de eigen kostprijs te werken (consultatievraag B). KNB heeft aangegeven dat "de waarschuwing" niet in de weg staat aan zogenaamde kruissubsidiëring tussen de verschillende werkzaamheden van de notaris, waarbij het de notaris dus vrijstaat om bepaalde diensten onder de kostprijs aan te bieden.

Tijdens de consultatieronde is gebleken dat deze uitleg van de aanbeveling niet (algemeen) bekend is, ook niet binnen het notariaat.

Naar de opvatting van de NMa is het derhalve op dit moment niet helder of de "Code Helder Offreren en Tarifieren" de oproep doet per product minimaal de eigen kostprijs in rekening te brengen of dat deze code het bedrijfseconomische advies geeft niet structureel verlies te lijden. In dat laatste geval zou de waarschuwing een nogal voor de hand liggend bedrijfseconomisch advies omvatten.

De NMa wijst er op dat indien en voor zover KNB met haar waarschuwing zou beogen om de notaris het gebruik van een bepaald minimumniveau aan vergoeding of tariefbeleid per product of dienst voor te schrijven, dit een beperking van de handelingsvrijheid van de notaris vormt.⁷ De notaris dient volledig vrij te

⁶ In gelijke zin de toenmalige Staatssecretaris van Justitie in de Nota naar aanleiding van het nader verslag bij het wetsvoorstel voor de Wet op het Notarisambt, Kamerstukken II, vergaderjaar 1996-1997, 23 706, nr. 12, pagina's 17 en 18.

⁷ De Commissie Evaluatie Wet op het notarisambt zegt in haar rapport getiteld "Het beste van twee werelden" op pagina 71 het volgende over voornoemde code: "Wel zouden de mededingingsrechtelijke aspecten ervan nog eens zorgvuldig getoetst moeten worden. In het bijzonder de verplichting een minimumvergoeding in rekening te brengen is zeer twijfelachtig."

zijn in het bepalen van het eigen prijsbeleid. Hiertoe behoort ook de vrijheid om (al dan niet tijdelijk) voor zelf te bepalen werkzaamheden, uit bijvoorbeeld marketing- of concurrentieoverwegingen een tarief in rekening te brengen dat relatief laag ligt of om een prijs te vragen die onder de kostprijs ligt.

Conclusie 2: De NMa ziet mededingingsrisico's in het handhaven van de huidige "Code Helder Offreren en Tariferen".

Teneinde deze risico's weg te nemen zou de KNB moeten overwegen om publiekelijk bekend te maken wat de praktische betekenis is van de waarschuwing niet structureel onder de eigen kostprijs te werken. Daaruit zou moeten blijken dat "deze waarschuwing" de notaris volledig vrij laat om zijn eigen prijsbeleid te bepalen: kruissubsidiëring en het werken onder de eigen kostprijs zijn in deze zin dus mogelijk.

Het toekennen van provisie

KNB heeft aangegeven dat zij het provisieverbod⁸ (consultatievraag C) (vooralsnog) wenst te handhaven. KNB heeft erop gewezen dat er "in de praktijk op dit moment onduidelijkheid bestaat over de wijze waarop notarissen mogen samenwerken bij de dienstverlening en daarbij onderling een bepaalde beloning mogen afspreken, gezien het provisieverbod. KNB beraadt zich hierover,...".

Uit de consultatieronde is naar voren gekomen dat niet duidelijk is wat onder het begrip provisie wordt verstaan. Hiermee is eveneens onduidelijk wat de reikwijdte is van het verbod op het werken met provisie. Het verbod beperkt de notaris in zijn promotie-activiteiten en het werven van opdrachten; eveneens kan het verbod het ontwikkelen van bepaalde vormen van samenwerking en de toetreding tot de markt belemmeren. De onduidelijkheid omtrent de reikwijdte van het verbod versterkt dit effect.

Naar het oordeel van de NMa verdient het in de eerste plaats aanbeveling het begrip provisie heel nauwkeurig te omschrijven. Onder het betalen of ontvangen van provisie zou kunnen worden verstaan het betalen of ontvangen voor het enkele doorverwijzen/aanbrengen van cliënten. Het betalen of het ontvangen van een beloning voor feitelijk verrichte werkzaamheden valt dan niet onder het begrip provisie.

Enkele respondenten in de consultatieronde hebben naar voren gebracht dat naar hun oordeel het provisieverbod onder voorwaarden zou kunnen vervallen (zie de bijlage, pagina 3). Dit geldt ook voor een provisieverbod dat is geformuleerd op de wijze als bedoeld in de vorige alinea. KNB en het Ministerie van Justitie hechten aan het provisieverbod "ter waarborging van de onafhankelijkheid en de onpartijdigheid van de notaris". De NMa wijst er op dat het verbod, ook na herformulering, de notaris beperkt in het werven van opdrachten en de toetreding tot de markt kan belemmeren. Door het stellen van de door enkele geconsulteerden genoemde voorwaarden (zie de bijlage, pagina 3) lijken de bezwaren van KNB en het Ministerie van Justitie tegen het opheffen van dit verbod weggenomen te kunnen worden. Bij de formulering van deze voorwaarden kan eventueel worden aangesloten bij paragraaf 13 van de *Notaries Practice Rules 2009*, die voor het Verenigd Koninkrijk regels bevat voor het aanvaarden en betalen van provisie.

⁸ Artikel 12, tweede lid, Verordening beroeps- en gedragsregels.

⁹ 13. *Introductions and Referrals*

Conclusie 3: De NMa ziet mededingingsrisico's in het handhaven van de huidige regeling met betrekking tot provisie.

Teneinde deze risico's weg te nemen zou de KNB moeten overwegen om publiekelijk bekend te maken wat thans onder het begrip provisie wordt verstaan en daarmee het verbod op provisie duidelijk afbakenen.

Daarnaast kan de KNB in overweging nemen om het verbod op provisie onder voorwaarden te laten vervallen. Bij deze voorwaarden kan worden gedacht aan actieve en volledige openheid over de hoogte van de vergoeding ten opzichte van de diënt, voordat de definitieve opdrachtverlening heeft plaatsgevonden.

Het inschakelen van intermediairs en het uitbesteden van werkzaamheden

De NMa wijst er op dat het provisieverbod van invloed is op de mogelijkheden om intermediairs¹⁰ in te schakelen, de mogelijkheden voor het uitbesteden van werkzaamheden en de mogelijkheden voor samenwerking¹¹ in het algemeen. Daarnaast houden bijvoorbeeld de "Code Helder Offreren en Tarifiëren" en de "Beleidsregel adverteren via verwijzers" op zichzelf staande beperkingen in voor het inschakelen van intermediairs respectievelijk voor andere vormen van samenwerking en voor uitbesteding. Samenwerking en uitbesteding van werkzaamheden kunnen kostenverlagend en innoverend werken en een pro-competitief effect hebben. Het is in het belang van de afnemer dat de notariële dienstverlening zo efficiënt mogelijk wordt uitgevoerd zonder dat de onafhankelijkheid van de notaris in het geding komt.

Uitvoering geven aan hetgeen bij conclusie 3 is geadviseerd zal de mogelijkheden voor inschakeling van intermediairs, voor uitbesteding van werkzaamheden en voor diverse vormen van samenwerking reeds verruimen. Een verdergaande verduidelijking en herziening van de gedrags- en beroepsregels op dit punt is echter gewenst vanwege de onduidelijkheid die er in de markt bestaat (zie de bijlage, pagina's 3, 4 en 5) en de uitkomst van enkele door KNB aangespannen procedures¹².

When a notary enters into an arrangement with another person for the introduction of clients to the notary or by the notary to the other person he must ensure:

13.1 that the client is informed in writing of the arrangement and of any commission or other benefit the notary may be receiving or pay;

13.2 that he either obtains the client's written agreement as to the destination of the commission or accounts to the client for the commission;

13.3 that he remains able to advise the client independently in accordance with these rules and continues to do so regardless of his own interests

¹⁰ Code Helder Offreren en Tarifiëren.

¹¹ Onder samenwerking wordt hier niet verstaan een samenwerkingsverband in de zin van artikel 1 van de Verordening interdisciplinaire samenwerking 2003: iedere samenwerking met een beoefenaar van een ander beroep dan notaris waaraan een of meer notarissen deelnemen dan wel een verband van notarissen deelneemt en waarbij de deelnemers geheel of gedeeltelijk voor gezamenlijke rekening en risico praktijk uitoefenen of zeggenschap over bedrijfsvoering met elkaar delen.

¹² Zie voor enkele voorbeelden voetnoot 13.

De NMa heeft uit de diverse reacties op het consultatiedocument en de jurisprudentie¹³ op dit punt enkele hoofdlijnen kunnen destilleren waarover een communis opinio lijkt te bestaan. Uitbesteding van werkzaamheden (waaronder kan vallen het plaatsen van een advertentie en het voorbereiden van een dossier) door de notaris aan een niet-notaris is mogelijk, mits de notaris de regie, de zeggenschap, het toezicht en de eindverantwoordelijkheid volledig behoudt. Voorwaarde voor samenwerking tussen notarissen onderling is dat de *Belehrung en Beratung* niet in gevaar komt. De samenwerkende notarissen dienen dit onderling te regelen. Voor de diverse feitelijke werkzaamheden kan naar rato van ieders inbreng door de cliënt worden betaald. Deze betalingen, waarvoor inhoudelijke/ feitelijke werkzaamheden zijn verricht, vallen niet onder het begrip provisie (zoals hierboven geherformuleerd). De opbouw van de declaratie (en offerte) dient transparant te zijn en duidelijkheid te verschaffen over de verrichte (te verrichten) werkzaamheden, door wie de werkzaamheden zijn (worden) verricht en tegen welk tarief.

Conclusie 4: De NMa ziet mededingingsrisico's in het handhaven van de huidige regelingen met betrekking tot uitbesteding van werkzaamheden en andere vormen van samenwerking.

Teneinde deze risico's weg te nemen zou de KNB de diverse verordeningen en bepalingen¹⁴ die betrekking hebben op samenwerking en uitbesteding van werkzaamheden langs voornoemde lijnen moeten herzien om zo duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden tot uitbesteding en samenwerking.

Publicatie van volledige tarieven

KNB heeft aangegeven dat zij de verplichting volledige tarieven te publiceren (consultatievraag H) (vooralsnog) wenst te handhaven. Vrijwel alle respondenten hebben aangegeven deze publicatieplicht noodzakelijk en proportioneel te vinden voor de goede uitoefening van het beroep van notaris. Het is van belang dat de notaris bij de publicatie van tarieven volledig is, zodat de cliënt niet achteraf met extra kosten wordt geconfronteerd.

De NMa heeft in de inventarisatie opgemerkt dat volgens de toelichting bij het betreffende artikel¹⁵ onder een "volledig" tarief wordt verstaan een tarief voor de voor die dienst gebruikelijke werkzaamheden en dat naar haar oordeel niet duidelijk is wat precies met gebruikelijke werkzaamheden wordt bedoeld en of deze werkzaamheden ook altijd móéten worden verricht. Indien onder "gebruikelijke werkzaamheden" moet worden verstaan alle voor de betreffende dienst wettelijk noodzakelijke werkzaamheden, is daarmee de vraag van de NMa voldoende beantwoord.

¹³ Uitspraak van het Gerechtshof te 's-Gravenhage van 19 januari 2006 in zaak 04/1707 (Intermediaris); Beslissing van het Gerechtshof te Amsterdam van 30 maart 2006 in zaak 1236/2005 NOT en zaak 1247/2005 NOT (Postbank NotarisService); Uitspraak van het Gerechtshof te Amsterdam van 22 juli 2004 in zaak 170/2004 NOT.

¹⁴ Zoals de Code Helder Offreren en Tarifiëren en de Beleidsregel adverteren via verwijzers.

¹⁵ Artikel 30, eerste lid, Verordening beroeps- en gedragsregels.

Conclusie 5: De NMa ziet mededingingsrisico's in de huidige formulering van de toelichting bij de term volledig tarief.

Teneinde deze risico's weg te nemen kan de KNB bijvoorbeeld verduidelijken dat onder gebruikelijke werkzaamheden enkel wordt verstaan de wettelijk noodzakelijke werkzaamheden.

Uit de consultatie is naar voren gekomen dat de verplichting bij publicatie van tarieven volledig te zijn, breed wordt gedragen; gelet hierop gaat de NMa ervan uit dat deze verplichting noodzakelijk en proportioneel is voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Publicatie van minimumtarieven

KNB heeft aangegeven dat zij het verbod op publicatie van minimumtarieven (consultatievraag I) (vooralsnog) wenst te handhaven. De vermelding van minimumtarieven zou misleidend zijn.

Naar de opvatting van de NMa is er geen reden dit verbod te handhaven nu de verplichting volledige tarieven te publiceren tot gevolg heeft dat ook minimumtarieven ten minste alle werkzaamheden moeten omvatten die in het concrete geval tot de (wettelijk) noodzakelijke werkzaamheden van de notaris behoren. Het verbod op publicatie van minimumtarieven heeft geen zelfstandige betekenis naast de verplichting volledige tarieven te publiceren.

Conclusie 6:

Gelet op conclusie 5 (het handhaven van de verplichting volledige tarieven te publiceren) zou de KNB moeten overwegen om het verbod op de publicatie van minimumtarieven te schrappen.

5 Conclusie

De NMa verwelkomt de wijze waarop de (politieke) discussie met betrekking tot de regelgeving in het notariaat is gevoerd en ziet beweging in het werk dat in dit kader door de beroepsorganisatie en overige betrokkenen is verzet. Zoals aangegeven in Hoofdstuk 3 bereidt KNB aanpassingen voor met betrekking tot een aantal van haar verordeningen en regels.

Echter, de NMa heeft in Hoofdstuk 4 een aantal regels geïdentificeerd die nog immer risico's voor de mededinging in zich dragen. Een aantal risico's kan worden weggenomen door verduidelijking van de regels. Andere risico's voor de mededinging kunnen worden opgeheven door de reikwijdte van de verboden of geboden in te perken. Als gevolg hiervan zullen de mogelijkheden om op kwaliteit en prijs te concurreren worden verruimd. Notarissen zullen zich beter van elkaar kunnen onderscheiden. De mogelijkheden voor samenwerking en uitbesteding van werkzaamheden zullen groter worden alsmede de mogelijkheden voor differentiatie van de dienstverlening en innovatie. De markt zal transparanter kunnen worden. Voordelen voor de afnemers bestaan uit meer keuzemogelijkheden, meer inzicht in het aanbod en naar verwachting een betere prijs-kwaliteitsverhouding.

Het is nu aan de degenen die verantwoordelijk zijn voor het opstellen van deze regels om de mededingingsrisico's zoals deze zijn geïdentificeerd te rechtvaardigen vanuit de doelstelling waarvoor ze zijn opgesteld dan wel de risico's weg te nemen door de regels te schrappen of aan te passen. De NMa heeft het voornemen om na een periode van twee jaar opnieuw de situatie te beschouwen daarbij mede rekening houdend met hetgeen met betrekking tot de eventuele rechtvaardiging van de regels vanuit de doelstelling ervan vanuit de samenleving naar voren is gekomen.

Bijlage bij Eindverslag Inventarisatie vrije beroepen: notariaat

Samenvatting reacties per consultatievraag

Verbod op *no cure no pay* en een resultaatgerelateerde beloning

Vraag A: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie met betrekking tot de vraag of en in hoeverre een absoluut verbod op *no cure no pay* en/ of een resultaatgerelateerde beloning met betrekking tot alle werkzaamheden van de notaris ten aanzien van alle cliënten noodzakelijk moet worden beschouwd voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB, het Ministerie van Justitie en Rabo Vastgoed B.V. achten dit absolute verbod noodzakelijk en proportioneel. Als argument wordt genoemd dat *no cure no pay* en een resultaatgerelateerde beloning onverenigbaar zijn met de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris en het *belehren en beraten*. NVM heeft begrip voor het argument dat een resultaatgerelateerde beloning in het algemeen op gespannen voet staat met de onpartijdigheid van de notaris, maar vindt het de vraag of daarbij ook de onafhankelijkheid van de notaris in het geding is; of de onafhankelijkheid in het geding is kan naar het oordeel van NVM evenwel het best beoordeeld worden door de betrokken beroepsgroep zelf. KNB en het Ministerie van Justitie wijzen er op dat de notariële werkzaamheden in hoofdzaak zijn gebaseerd op een resultaatsverbintenis. De Consumentenbond geeft aan dat er vrijwel geen notariële diensten te bedenken zijn waar *no cure no pay* relevant is. Er is vrijwel altijd sprake van een resultaat. Om die reden vindt de Consumentenbond de mogelijkheid van *no cure no pay* bij notarissen niet nodig en niet wenselijk.

Actus Notarissen, NotarisAanbod, Kadaster, Vereniging Eigen Huis, SEO economisch onderzoek en Heijmans Vastgoedontwikkeling B.V. achten dit absolute verbod niet altijd noodzakelijk en proportioneel. Vereniging Eigen Huis wijst er op dat het verbod de mogelijkheid van notarissen om zich van elkaar te onderscheiden nodeloos beperkt. Actus merkt op dat bij (gedeeltelijke) opheffing van het verbod concrete en toetsbare voorwaarden moeten worden gesteld aan de soort dienstverlening waarvoor het middel van *no cure no pay* resultaatgerelateerd belonen toelaatbaar moet worden geacht en aan de wijze waarop met het middel in concreto – op dossierniveau – door de notaris wordt omgegaan; gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan de bijzondere gevallen waarin de notaris optreedt als partijadviseur en aan een vergoeding die afhankelijk is van een bepaalde gerealiseerde *performance* op het gebied van doorlooptijden, klanttevredenheid, terugkoppeling van informatie ed. NotarisAanbod noemt als voorwaarde voor *no cure no pay* dat het resultaat en de beloning meetbaar zijn. Het Kadaster merkt op dat waar vaste werkprocessen wettelijk of op basis van jurisprudentie zijn voorgeschreven een relatie met de beloning kan bijdragen tot afronding van die werkprocessen (bijvoorbeeld indienen royementsakte of rectificatieakte; op dit moment wordt wel eens nagelaten zo'n akte in te dienen; hiermee wordt afbreuk gedaan aan de rechtszekerheid). De Consumentenbond merkt hierover op dat het afwikkelen van de zaken bij het Kadaster hoort bij een correcte afhandeling van de zaak en dat hierbij geen extra beloning past.

Zowel enkele voor- als tegenstanders (bijvoorbeeld KNB, Ministerie van Justitie, Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis en NotarisAanbod) van het absolute verbod wijzen erop dat resultaatgerelateerd declareren alleen mogelijk zou moeten zijn in situaties waarin er daadwerkelijk een kans bestaat dat het resultaat niet behaald zal worden. Veel notariële werkzaamheden, zoals het opmaken van een authentieke akte, houden een resultaatsverbintenis in. De meningen verschillen op het punt of de werkzaamheden van de notaris gesplitst zouden kunnen worden in bijvoorbeeld niet-ambtelijke en ambtelijke werkzaamheden,

waarbij voor de eerstgenoemde resultaatgerelateerd declareren mogelijk zou kunnen zijn, of dat de ethische norm van het verbod ondeelbaar is en voor alle werkzaamheden zou moeten blijven gelden.

Naar de mening van KNB en het Ministerie van Justitie is de ethische norm van het verbod ondeelbaar en is het ook in praktisch opzicht ondoenlijk een onderscheid te maken tussen ambtelijke, wettelijke taken en buitenwettelijke werkzaamheden van de notaris, zoals advieswerkzaamheden, omdat de verschillende soorten werkzaamheden in elkaar overlopen.

Verder merkt Heijmans Vastgoedontwikkeling B.V. op dat het verbod wel gehandhaafd zou moeten blijven ten aanzien van fiscaal gedreven structuren. SEO economisch onderzoek denkt aan het toestaan van *no cure no pay* op bepaalde marktsegmenten, bijvoorbeeld de zakelijke markt.

KNB merkt verder nog op dat zij de uitkomsten van de discussie over het verbod op *no cure no pay* in de advocatuur wil afwachten. KNB constateert dat er een misverstand bestaat over het begrip *no cure no pay*. Het is namelijk wel toegestaan om de vergoeding te laten afhangen van een bepaald resultaat op het gebied van bijvoorbeeld doorlooptijden of het indienen van een rectificatieakte etc.

Voorschrijven/ adviseren van vergoedingen boven de kostprijs

Vraag B: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie met betrekking tot de vraag of en in hoeverre het adviseren of voorschrijven van een minimumniveau aan vergoeding noodzakelijk moet worden beschouwd voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB en het Ministerie van Justitie wijzen er op dat het slechts gaat om een advies en niet om een bindend voorschrift. Het advies komt voort uit de opvatting dat het vertrouwen in het notariaat niet is gebaat bij faillissementen en dat de Wet op het notarisambt ervan uitgaat dat na drie jaren de praktijk kostendekkend kan worden uitgeoefend. Structureel onder de eigen kostprijs werken levert een gevaar op voor de kwaliteit van de notariële dienstverlening.

KNB merkt op dat het in het algemeen niet verboden is om vergoedingen onder de kostprijs te vragen, maar het *structureel* onder de eigen kostprijs werken is voor geen enkele ondernemer wenselijk. Kruissubsidiëring is niet verboden. Het Ministerie van Justitie merkt op dat de tarieven voor een bepaalde akte kunnen ook verschillen afhankelijk van de ingewikkeldheid van de zaak.

NVM vindt het gerechtvaardigd dat KNB de vrijheid heeft om haar leden in overweging te geven het tarief tenminste zodanig te laten zijn dat de wettelijke werkzaamheden daarvoor uitgevoerd kunnen worden.

Rabo Vastgoed B.V., Heijmans Vastgoedontwikkeling B.V., Fortis Vastgoed Ontwikkeling N.V., Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond, NotarisAanbod, Actus Notarissen en het Kadaster achten dit voorschrift/ advies niet noodzakelijk en niet proportioneel. Het algemene uitgangspunt is dat de notaris geheel vrij is in het vaststellen van zijn tarieven. De notaris is (ook) een ondernemer. Het werken onder de kostprijs dient vooral voor starters mogelijk te zijn. De relatie tussen prijs en kwaliteit van de dienstverlening is niet eenduidig. Kwaliteit heeft niets met prijsconcurrentie te maken. Kwaliteit dient door wetgeving en toezicht los van de prijs gewaarborgd te worden. SEO economisch onderzoek pleit ten algemene voor de introductie binnen het notariaat van transparantie op het gebied van kwaliteit (het ontwikkelen van kwaliteitsindicatoren voor de notariële dienstverlening).

Actus Notarissen merkt bovendien op dat vanwege de ambtelijke taak van de notaris en het vertrouwen dat het publiek in de notaris moet kunnen blijven houden, de overheid en niet de beroepsgroep zelf de schade van derden door déconfitures dient te vergoeden.

Verbod op toekennen provisie

Vraag C: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie met betrekking tot de vraag of en in hoeverre een geheel of gedeeltelijk verbod op het werken met provisie noodzakelijk moet worden beschouwd voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

De voorstanders van dit verbod, KNB, het Ministerie van Justitie, NVM en Rabo Vastgoed B.V., brengen naar voren dat dit verbod wordt ingegeven door de zorg om de onafhankelijkheid van de notaris en het vertrouwen van het publiek. KNB wijst op het volgende:

“In de praktijk bestaat op dit moment onduidelijkheid over de wijze waarop notarissen mogen samenwerken bij de dienstverlening en daarbij onderling een bepaalde beloning mogen afspreken, gezien het provisieverbod. KNB beraadt zich hierover, mede naar aanleiding van de desbetreffende aanbeveling van de Commissie Hammerstein (rapport pagina 67) en de uitspraak van het Hof Amsterdam van 30 maart 2006.... Ook het standpunt van het Kabinet ter zake zal daarbij worden betrokken: “De term “provisie” is in dit geval enigszins misleidend. Aangezien er sprake is van het uitbesteden van werkzaamheden van de ene notaris aan de andere notaris gaat het feitelijk om een verrekening van arbeid. Het kabinet merkt het enkel doorverwijzen van cliënten niet aan als het verrichten van feitelijke werkzaamheden waarvoor betaald zou mogen worden”.”

KNB en het Ministerie van Justitie geven aan dat er zowel bij het geven als bij het ontvangen van een vergoeding sprake kan zijn van provisie. Tevens geeft het Ministerie van Justitie aan dat het bij het notarisambt (deels) gaat om het uitoefenen van staatsmacht; daar past geen provisie bij. Modelleren of clausuleren van regels is heel moeilijk. De schijn van belangenverstremgeling moet worden vermeden. Er dienen geen experimenten op dit gebied te worden uitgevoerd, omdat dit risico's voor de openbare orde met zich meebrengt. Ook KNB wil niet experimenteren. Zowel de Commissie Hammerstein als het kabinet onderschrijven het provisieverbod. Het Ministerie van Justitie acht het doorverwijzen van klanten op zich geen probleem, mits dit om niet gebeurt. Voorts is zij van mening dat het verbod ook in het belang van de burger is; de burger moet kunnen vertrouwen op een integere notaris. Er is geen voordeel voor de consument. Het toestaan van provisie leidt slechts tot hogere prijzen.

Tegenstanders van dit verbod, Vereniging Eigen Huis, Kadaster, Consumentenbond en Actus Notarissen, brengen naar voren dat een absoluut verbod op het betalen van provisie onder voorwaarden kan vervallen. Bij deze voorwaarden kan gedacht worden aan bekendmaking aan de klant vooraf, volledige openheid over de hoogte van de vergoeding en het als zodanig herkenbaar zijn van de provisie (transparantie en herkenbaarheid). Het Engelse systeem zou gevolgd kunnen worden.

Actus merkt - voor het geval dat het provisieverbod als zodanig gehandhaafd blijft - op dat een aantal betalingen buiten het begrip provisie, en daarmee buiten het provisieverbod, zouden moeten vallen. Dit zijn reële vergoedingen voor gemaakte kosten van een arrangement (tezamen met een verwijzer bouwen van een website), reële vergoeding van kosten verbonden aan de promotie van een notaris arrangement in een gegevensdrager van een verwijzer (reclame voor notariskantoor in media van een verwijzer) en alle vormen van dienstverlening tegen betaling door het ene notariskantoor aan het andere notariskantoor (werkverdeling

tussen notariskantoren). Er zou geen onderscheid gemaakt moeten worden tussen verwijzers en intermediairs.

NotarisAanbod geeft aan dat de kwaliteit en de onafhankelijkheid van de notaris voorop staan.

NotarisAanbod meent dat zolang deze twee zaken niet in het geding komen, provisie c.q. vergoeding geoorloofd is. Overigens zijn op dit moment de begrippen “provisie” en “vergoeding” onduidelijk, waardoor de toetreding tot de markt voor notarisdiensten wordt belemmerd. Nieuwe marktinitiatieven weten niet waar ze aan toe zijn en dat leidt ertoe dat ze van toetreding afzien. KNB geeft ook niet vooraf aan hoe deze begrippen geïnterpreteerd dienen te worden. Het is van belang om op voorhand te weten hoe deze begrippen worden uitgelegd. Doorverwijzing gebeurt nu ook al, bijvoorbeeld verwijst de makelaar naar een notaris en omgekeerd. Hier staan dan vaak beloningen (in natura) tegenover (via bijvoorbeeld hogere tarifiering aan de doorverwezen klanten en het vergeven van taxatieopdrachten). Dit is nu echter niet transparant.

NotarisAanbod meent dat de onafhankelijkheid van de notaris beter wordt gewaarborgd door dit wel transparant te maken door juist te gaan werken met een transparante vergoeding (dat kan KNB namelijk wel toetsen).

De Vereniging Eigen Huis stelt dat de praktijk gedwongen zou moeten worden tot transparantie. Dat het provisieverbod nodig zou zijn om de beroepsgroep tegen zichzelf te beschermen is niet van deze tijd.

De Consumentenbond stelt dat de consument bij transparantie kan zien wat de provisie precies inhoudt en dat hij de keuze kan maken of hij wel of geen gebruik maakt van een intermediair. Wanneer alles alleen maar duurder wordt, zal er geen markt voor dit soort diensten ontstaan. Op de financiële markt bestaat transparantie. In het notariaat is het niet goed geregeld.

KNB brengt naar voren dat transparantie voor het notariaat niet goed is te regelen. De notaris heeft namelijk een officiële taak, waar je niet mee kunt marchanderen. Het is ook maar de vraag of de consument wat aan transparantie heeft. KNB merkt op dat er tegen versluierde provisie wordt opgetreden via het tuchtrecht; er is een handvol zaken geweest.

Beperking inschakelen intermediairs

Vraag D: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie met betrekking tot de vraag of en in hoeverre de beperkingen op het werken met intermediairs en op het uitbesteden van werkzaamheden noodzakelijk moeten worden beschouwd voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB geeft aan in beginsel geen bezwaar te hebben tegen inschakeling van derden voor ondersteunende administratieve handelingen, mits voldoende zeker is dat de notaris de regie, zeggenschap en het toezicht volledig behoudt en de verdeling van de beloning transparant en redelijk is. De onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris mogen niet in het geding komen. KNB heeft wel bezwaar tegen de inschakeling van intermediairs, aangezien de notaris onderdeel wordt van het product van de intermediair en aldus de regie over de berichtgeving over zijn tarieven kwijt zou raken.

Het Ministerie van Justitie brengt naar voren dat het kabinet geen bezwaren heeft tegen betalingen of afspraken hierover die notarissen onderling maken, mits deze zijn te herleiden tot betalingen voor feitelijk verrichte werkzaamheden (verrekening van arbeid). Het enkel doorverwijzen van cliënten merkt het kabinet

niet aan als het verrichten van feitelijke werkzaamheden waarvoor betaald zou mogen worden. Het uitbesteden van werkzaamheden is iets anders dan samenwerking zoals bedoeld in de Verordening interdisciplinaire samenwerking 2003. Uitbesteden van werkzaamheden kan bedrijfseconomisch interessant zijn (kostenbesparingen); bijvoorbeeld administratieve werkzaamheden en ict zouden kunnen worden uitbesteed. De kwaliteit en integriteit behoeven hiermee niet in het geding te komen.

Heijmans Vastgoedontwikkeling B.V. acht de beperkingen op het werken met intermediairs en op het uitbesteden van werk onnodig mededingingsbeperkend. Rabo Vastgoed B.V. en NVM merken op dat de notaris bij uitbesteding van werk zelf de verantwoordelijkheid dient te blijven dragen voor het uiteindelijke werk. NVM geeft verder aan dat het primair ter beoordeling aan de betrokken beroepsgroep is in hoeverre het al dan niet nodig is dat de notaris bepaalde werkzaamheden zelf uitvoert. Het Kadaster merkt op dat de notaris zelf moet kunnen bepalen of zich een situatie voordoet waarin direct klantcontact nodig is; voor een verbod op het werken met intermediairs ziet het Kadaster dan ook geen reden. De notaris zou in overleg met intermediairs passende tarieven kunnen bepalen, aldus het Kadaster.

Actus Notarissen is van mening dat uitbesteding van werk door een notariskantoor aan een ander notariskantoor onbeperkt mogelijk dient te zijn. Uitbesteding van werk door een notariskantoor aan een zelfstandig gevestigd notarieel medewerker of jurist of aan anderen zou mogelijk moeten zijn onder de voorwaarde dat het notariskantoor het klantcontact onderhoudt en de notariële regie en de notariële eindverantwoordelijk borgt.

De Vereniging Eigen Huis en Actus Notarissen wijzen op diverse rechterlijke uitspraken. Het Gerechtshof Den Haag lijkt het werken met intermediairs in haar uitspraak van 19 januari 2006 ruim toe te laten. De argumentatie van KNB dat bij een intermediair niet en bij een tussenpersoon wel zou kunnen worden gewaarborgd dat de cliënt goed wordt geïnformeerd, overtuigt niet. Er zou geen onderscheid gemaakt moeten worden tussen verwijzers en intermediairs.

Het Gerechtshof Amsterdam heeft in een uitspraak van 22 juli 2004 bepaald dat de passerende notaris altijd zelf de regie moet houden over de dienstverlening en dat het kantoor waar de akte passeert de klantvoorlichting (Belehrung) moet verrichten. Dit verbod tot splitsing van werkzaamheden leidt tot extra reistijd en -kosten voor de cliënt. Dit verbod dient naar het oordeel van de Vereniging Eigen Huis en Actus Notarissen te worden geschrapt onder de voorwaarde dat te allen tijde is gewaarborgd dat de klant behoorlijk wordt voorgelicht. Er zou bijvoorbeeld kunnen worden afgesproken dat de notaris verbonden aan het kantoor waar de volmacht wordt ondertekend de cliënt volledig voorlicht (Belehrung) namens de passerende notaris.

Voorts wijst Actus erop dat zijn inziens een notariskantoor (mede-)eigenaar zou moeten kunnen zijn van een bedrijf dat zich richt op het verzorgen van administratieve processen voor meerdere notariskantoren. Meer in het algemeen zouden participaties in niet-notariskantoren dienen te worden toegelaten, behoudens indien en voor zover in de concrete omstandigheden van het geval blijkt dat de onpartijdigheid van de notaris daardoor gevaar loopt, dan wel een andere kernwaarde van het notarisambt in de verdrukking raakt. Toetsing kan in concrete gevallen plaatsvinden op basis van artikel 11 Wet op het notarisambt.

Verplichting tot “objectieve reclame”

Vraag E: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie op de vraag of en in hoeverre de objectiviteitseis in het kader van publiciteit c.q. reclame noodzakelijk moet worden geacht voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB heeft aangegeven deze regel te heroverwegen en zeer waarschijnlijk te willen schrappen.

Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond en Actus Notarissen hebben aangegeven deze eis niet noodzakelijk en niet proportioneel te vinden. Kadaster vindt versoepeling van de verplichting gewenst, maar wijst er op dat de voorlichting over het Nederlandse stelsel van overdracht van registergoederen wel objectief dient te geschieden.

Rabo Vastgoed B.V. heeft opgemerkt dat wanneer er reclame wordt gemaakt, dit op een objectieve wijze dient te gebeuren en er van misleiding geen sprake mag zijn.

Onderlinge welwillendheid en vertrouwen

Vraag F: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie op de vraag of en in hoeverre de regels inzake de 'onderlinge welwillendheid en vertrouwen' en de door KNB hieraan gegeven betekenis in het kader van publiciteit c.q. reclame noodzakelijk moeten worden geacht voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB heeft aangegeven deze regel te heroverwegen en zeer waarschijnlijk te willen schrappen.

Actus Notarissen, Consumentenbond, Heijmans Vastgoedontwikkeling B.V., Kadaster en Vereniging Eigen Huis hebben aangegeven deze eis niet noodzakelijk en niet proportioneel te vinden.

NVM en Rabo Vastgoed B.V. merken op dat het streven naar welwillendheid en vertrouwen niet in de weg mag staan aan normaal concurrentiegedrag.

Rechtstreeks benaderen van potentiële cliënten

Vraag G: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie met betrekking tot de vraag of en in hoeverre een verbod op het rechtstreeks persoonlijk en/of individueel benaderen van potentiële cliënten noodzakelijk moet worden geacht voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB heeft aangegeven deze regel te heroverwegen en zeer waarschijnlijk te willen beperken tot kwetsbare personen.

Actus Notarissen, Kadaster en Vereniging Eigen Huis hebben aangegeven deze eis in zijn geheel niet noodzakelijk en niet proportioneel te vinden.

Rabo Vastgoed B.V. merkt op dat particulieren en bedrijfsleven over het algemeen niet op een rechtstreekse benadering zitten te wachten.

Publicatie van "volledige" tarieven

Vraag H: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie met betrekking tot de vraag of en in hoeverre de publicatieplicht inzake 'volledige' tarieven en hetgeen dienaangaande is opgemerkt noodzakelijk moet worden geacht voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB, Rabo Vastgoed B.V., Fortis Vastgoed Ontwikkeling N.V., NVM, Vereniging Eigen Huis, Actus Notarissen, Consumentenbond, NotarisAanbod en het Ministerie van Justitie hebben aangegeven deze publicatieplicht noodzakelijk en proportioneel te vinden. Het is van belang dat de notaris bij publicatie van tarieven volledig is, zodat de klant niet achteraf met allerlei extra kosten wordt geconfronteerd. E.e.a. bevordert ook de transparantie. Het Kadaster merkt op dat vermelding van aan andere organisaties betaalde tarieven verplicht zou moeten zijn; gedacht kan worden aan het kadastraal recht waarvan de hoogte varieert al naar gelang de wijze van aanlevering van de akte door de notaris (elektronische aanlevering is goedkoper). In werkelijkheid vormen de kadasterkosten maar een klein deel van het totale kostenplaatje. Er wordt door het Kadaster een lager tarief gerekend bij elektronische aanlevering; dit zou uit de rekening van de notaris moeten blijken en ten goede moeten komen aan de cliënt.

KNB stelt dat de verplichting tot het publiceren van volledige tarieven eigenlijk ziet op reclame en niet zozeer op een offerte. Een offerte moet duidelijk zijn en alles bevatten wat de notaris in het concrete geval moet doen.

De Consumentenbond is voorstander van de verplichting tot het publiceren van volledige tarieven. Een voorbeeld is de Gedragscode Reisaanbiedingen. Teleurstelling over bijkomende kosten en misverstanden over de in rekening te brengen kosten is bij de Consumentenbond de meest gehoorde klacht inzake notarissen.

Verbod op publicatie van minimumtarieven

Vraag I: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie met betrekking tot de vraag of en in hoeverre een verbod op het publiceren van minimumtarieven noodzakelijk geacht moet worden voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

Het Ministerie van Justitie, KNB en de Consumentenbond hebben naar voren gebracht dat het uitsluitend publiceren van minimumtarieven niet bijdraagt aan de gewenste helderheid voor de consument en kan leiden tot informatieasymmetrie. Het gevaar bestaat dat de notaris op voorhand met de publicatie van minimumtarieven de indruk wekt dat er slechts enkele vastomlijnde formaliteiten te vervullen zijn en dat met "uitgeklede" vormen van dienstverlening kan worden volstaan. Verder bestaat het gevaar dat niet of tegen een laag tarief aangekondigde diensten gemarginaliseerd zullen worden, hetgeen de rechtszekerheid, die nu juist met de inschakeling van de notaris bij een aantal soorten rechtshandelingen wordt beoogd, schaadt.

Vereniging Eigen Huis, Rabo Vastgoed B.V., Actus Notarissen en het Kadaster wijzen erop dat er geen reden is het verbod te handhaven, mits ook de laagst gepubliceerde "vanaf" tarieven ten minste alle werkzaamheden dekken die in het concrete geval tot de verplichte (of wettelijke) taakvervulling van de notaris behoren. Anders kan de klant achteraf met allerlei extra niet te vermijden kosten worden geconfronteerd en is er een kans op misleiding. Fortis Vastgoed Ontwikkeling N.V. wijst er in dit verband op dat de cliënt niets heeft aan publicatie van minimumtarieven, wanneer deze in de praktijk worden verhoogd met allerlei toeslagen; de cliënt is gebaat bij volledige transparantie.

Verbod op het vermelden van nevenfuncties

Vraag J: De NMa nodigt betrokkenen uit tot het geven van een beargumenteerde reactie op de vraag of en in hoeverre het verbod op het vermelden van nevenfuncties noodzakelijk moet worden geacht voor de goede uitoefening van het beroep van notaris.

Reacties:

KNB heeft aangegeven deze regel te heroverwegen en zeer waarschijnlijk te willen schrappen.

Rabo Vastgoed B.V., Vereniging Eigen Huis, Actus Notarissen en het Kadaster hebben aangegeven dit verbod niet noodzakelijk en niet proportioneel te vinden. Openheid is veeleer gewenst.

Verslag Ronde tafel notariaat

Datum: maandag 4 december 2006, 14:00-17:00 uur

Genodigden: de heer mr. G.W.M. Hesselink en mw. N.M. van der Hofstede namens het Ministerie van Economische Zaken
de heren mr. V.A. Dalmijn en mr. P. Dessé namens het Ministerie van Justitie
de heren drs. E.J. de Bruin en drs. M. Burghouwt namens NotarisAanbod
de heer mr. W. Louwman namens het Kadaster
de heer A. Pak namens Rabo Vastgoed B.V.
de heer mr. P.L. Alers namens Vereniging Eigen Huis
de heer M. Karskens en mw. B. Krijnen namens de Consumentenbond
de heer mr. P. Kole en mw. mr. E.E. Minkjan namens de KNB
de heer C.M.H. Vlaanderen namens de NVM

NMa: mw. mr. A.A.H.M. Gommers, mw. mr. C.W. Slot, de heer mr. K. Hendriks en mw. mr. H.C.C. Kan

1. Opening en welkom

Mw. Gommers (Clustermanager Zorg en Vrije Beroepen) heet alle aanwezigen van harte welkom bij de Ronde tafel notariaat, die de afsluiting vormt van het consultatietraject naar aanleiding van de inventarisatie van de zelfregulering/ gedrags- en beroepsregels van het notariaat.

Zij wijst er op dat de NMa de schriftelijke reacties niet heeft verspreid en uitsluitend een geanonimiseerde samenvatting hiervan heeft gemaakt, die aan de aanwezigen is toegezonden ter voorbereiding van de ronde tafel. Te zijner tijd zullen de reacties en hetgeen tijdens de ronde tafel naar voren wordt gebracht wel openbaar gemaakt worden.

2. Samenwerkingsvormen (sessie I)

Mw. Slot licht dit onderwerp kort toe aan de hand van de ontvangen reacties. Dit onderwerp heeft betrekking op de vragen C en D van het consultatiedocument (het verbod op het werken met provisie en de beperkingen op het inschakelen van intermediairs en het uitbesteden van werk).

Hieronder volgt een korte weergave van de opvattingen van de aanwezigen aan wie om de beurt de gelegenheid is geboden hun reactie nader toe te lichten:

- Ministerie van Economische Zaken (EZ):
Naar aanleiding van het consultatiedocument heeft EZ weliswaar geen schriftelijke reactie aan de NMa gezonden, maar EZ ziet wel met belangstelling het eindresultaat tegemoet en volgt de ontwikkelingen. Er is al veel marktwerking in het notariaat te bespeuren en wellicht bestaat er nog ruimte voor verdere mogelijkheden tot marktwerking. Daarnaast vormen kwaliteit en betrouwbaarheid belangrijke punten. Vanwege de kabinetsformatie kan EZ momenteel nog geen standpunt over dit onderwerp innemen.
- Ministerie van Justitie (MvJ):
MvJ heeft in zijn schriftelijke reactie op het consultatiedocument allereerst enige algemene opmerkingen gemaakt en is vervolgens ingegaan op de consultatievragen. MvJ vindt het jammer dat de algemene opmerkingen niet in de samenvatting van de reacties zijn opgenomen. Daarom brengt MvJ deze nu nogmaals naar voren. De notaris is zowel ambtsdrager als ondernemer. De regels ten aanzien van de notaris zien zowel op de borging van publieke belangen als op het faciliteren van marktwerking. Artikel

89 lid 2 van de Wet op het notarisambt geeft een toetsingskader aan voor de goedkeuring door MvJ van verordeningen van KNB: deze verordeningen mogen geen verplichtingen of voorschriften bevatten die niet strikt noodzakelijk zijn voor verwezenlijking van het doel dat met de verordening wordt beoogd en niet onnodig de marktwerking beperken. Het MvJ toetst derhalve al of de marktwerking onnodig wordt beperkt. Daarbij geldt dat het publieke belang kan prevaleren boven marktwerking. MvJ speelt bij de goedkeuring dus al een rol en gaat geen dubbelrol spelen. Op de punten E, F, G en J komt KNB zelf met aanpassingen. Op een aantal consultatievragen is het kabinetsstandpunt ten aanzien van het rapport van de Commissie Hammerstein weergegeven. MvJ heeft geen bezwaar tegen openbaarmaking van zijn reactie.

- NotarisAanbod (NA):

NA geeft aan dat de kwaliteit en de onafhankelijkheid van de notaris voorop staan. NA meent dat zolang deze twee zaken niet in het geding komen, provisie cq vergoeding geoorloofd is. Overigens zijn op dit moment de begrippen “provisie” en “vergoeding” onduidelijk, waardoor de toetreding tot de markt voor notarisdiensten wordt belemmerd. Nieuwe marktinitiatieven weten niet waar ze aan toe zijn en dat leidt ertoe dat ze van toetreding afzien. KNB geeft ook niet vooraf aan hoe deze begrippen geïnterpreteerd dienen te worden. Het is van belang om op voorhand te weten hoe deze begrippen worden uitgelegd.

- Kadaster (Kad):

De kwaliteit van de dienstverlening staat onder druk. Dit blijkt uit een recente uitspraak van het Gerechtshof te Amsterdam, waarin is geoordeeld dat het aan de opvolgende notaris niet is te verwijten als hij een fout van zijn voorganger niet rectificeert. Er is geen bezwaar tegen provisie, mits een en ander openbaar wordt gemaakt. Ook tegen het inschakelen van intermediairs bestaat geen bezwaar. Per e-mail kan er ook passende voorlichting (Belehrung) worden gegeven, bijvoorbeeld bij onroerend goed transacties.

- Rabo Vastgoed (RV):

Binnen de prijs- en kwaliteitsverhouding, moet de kwaliteit voorop worden gesteld. Het werken met provisie is een slechte zaak, omdat dit ten koste gaat van de onafhankelijkheid van de notaris. Niet de grote opdrachtgever, maar de notaris dient over het tarief voor de notarisdienst te onderhandelen. Het werken met intermediairs is mogelijk, mits de notaris eindverantwoordelijk blijft en er voor alle betrokkenen duidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van de opdracht.

- Vereniging eigen huis (VEH):

VEH geeft allereerst aan dat zij tegenstander is van uitbreiding van het domeinmonopolie van het notariaat naar de obligatoire fase (koopakte) van de overdracht van onroerend goed. VEH is tegen het verbod op provisie, mits er openheid bestaat over de hoogte van de provisie en de provisie kenbaar is; het eigen belang van de notaris mag niet prevaleren. Het verbod tot splitsing van werkzaamheden kan ook worden opgeheven onder de voorwaarde dat de voorlichting aan de cliënt goed is en gewaarborgd.

- Consumentenbond (CB):

CB heeft geen bezwaar tegen het werken met provisies, als dit aan voorwaarden is gebonden. Openbaarheid behoort daar in ieder geval bij. Bij het werken met intermediairs kan het risico van intransparantie ontstaan. Er kunnen ook voordelen aan verbonden zijn; het resultaat voor de consument dient de toets te zijn. Ook CB is tegen uitbreiding van het domeinmonopolie.

- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB):
Het is jammer dat de NMa niet is ingegaan op de reactie van de KNB over de bevoegdheid van de NMa met betrekking tot de toetsing van regels en dat uit de samenvatting van de reacties niet blijkt van wie een bepaald standpunt afkomstig is. De samenvatting van reacties zou beter niet geanonimiseerd kunnen worden. De KNB verzoekt de NMa de reacties op het consultatiedocument alsnog naar haar toe te sturen.
KNB wil vooral de kwaliteit bevorderen. Het toezicht is vaak repressief. Door middel van regelgeving tracht KNB te voorkomen dat er fouten worden gemaakt; KNB wil niet experimenteren.
Ongeacht de bevoegdheden van de NMa luistert KNB graag naar de diverse opmerkingen.
De KNB merkt op dat in de samenvatting niet wordt gesproken over de vereiste onafhankelijkheid van de notaris; dit is nu juist een belangrijk punt, omdat het de basis is van de meeste regels. Zowel de Commissie Hammerstein als het kabinet onderschrijven het provisieverbod.
Ten aanzien van het werken met intermediairs geeft de KNB aan dat hierover inderdaad onduidelijkheid bestaat. Hierover zal duidelijkheid worden geschapen.
 - Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM):
NVM geeft aan dat zij eveneens tegen uitbreiding van het domeinmonopolie van de notaris is. Eenvoudige zaken kunnen door een ander gedaan worden; uitbesteden, indien dat goedkoper is. Uiteindelijk is het ter beoordeling aan KNB/beroepsgroep in hoeverre het al dan niet nodig is dat de notaris bepaalde werkzaamheden uitvoert. NVM kan zich vinden in het provisieverbod.
 - NMa
De NMa geeft aan dat zij thans haar bevoegdheid om sancties op te leggen in de zin van de Mededingingswet niet uitoefent en dat er daarom geen discussie hierover is en/of zal worden gevoerd. In de samenvatting van de reacties is ervoor gekozen om de standpunten te anonimiseren, omdat men daar thans nog over in discussie kan gaan. In het einddocument zal de herkomst van de standpunten van partijen daarentegen wel openbaar kunnen worden gemaakt.
3. Discussieronde
- Nadat alle aanwezigen in de gelegenheid zijn gesteld om hun reactie nader toe te lichten, is er de mogelijkheid gegeven om op elkaars opvattingen te reageren.
- RV: is zowel tegen het geven als het ontvangen van provisie. Provisie vormt gevaar voor onafhankelijkheid.
 - KNB: Commissie Hammerstein heeft ook beide vormen van provisie bedoeld. KNB onderschrijft hetgeen de Commissie Hammerstein naar voren heeft gebracht.
 - MvJ: het gaat (deels) om het uitoefenen van staatsmacht; daar past geen provisie bij. Modelleren of clausuleren van regels is heel moeilijk. De schijn van belangenverstrengeling moet worden vermeden. Er dienen geen experimenten op dit gebied te worden uitgevoerd, omdat dit risico's voor de openbare orde met zich meebrengt. Ook is de onafhankelijkheid in het geding wanneer de notaris een beperkt aantal opdrachtgevers heeft; door KNB gedefinieerd als "niet in overwegende mate" ...Er bestaat geen duidelijke norm en er is geen invulling in de jurisprudentie. Bij accountants is e.e.a. wel omschreven. Het verschil tussen ambtelijke - en niet-ambtelijke werkzaamheden dient niet gemaakt te worden. Ze vallen onder één normenkader, dat altijd geldt, en meestal lopen ambtelijke en niet-ambtelijke werkzaamheden in elkaar over.
 - CB: spanningen en prikkels spelen zowel zonder als met provisieverbod.

- MvJ: de verlokkingen dienen tot een minimum te worden beperkt. Bij het toestaan van provisie, worden de kwaliteit en de onafhankelijkheid van de notaris bedreigd. Er komt een tussenschakel bij en een ander financieel belang. MvJ acht het doorverwijzen van klanten geen probleem, mits dit om niet gebeurt.
- NA: doorverwijzing gebeurt nu ook al, bijvoorbeeld verwijst de makelaar naar een notaris en omgekeerd. Hier staan dan vaak beloningen (in natura) tegenover (via bijvoorbeeld hogere tarifiering aan de doorverwezen klanten en het vergeven van taxatieopdrachten). Dit is nu echter niet transparant. NA meent dat de onafhankelijkheid van de notaris beter wordt gewaarborgd door dit wel transparant te maken door juist te gaan werken met een transparante vergoeding (dat kan KNB namelijk wel toetsen).
- VEH: het verbod op provisie zou moeten worden opgeheven en de praktijk zou gedwongen moeten worden tot transparantie. Het argument dat dit verbod nodig zou zijn om de beroepsgroep tegen zichzelf te beschermen, is onzin en niet meer van deze tijd.
- MvJ: het verbod is ook in het belang van de burger: de burger moet kunnen vertrouwen op een integere notaris. Wat is het voordeel bij het toestaan van provisie voor een consument? Het leidt alleen maar tot hogere prijzen.
- CB: bij transparantie kan de consument zien wat de provisie is en kan hij de keuze maken of hij wel of geen gebruik maakt van een intermediair. Wanneer alles alleen maar duurder wordt zal er geen markt voor dit soort diensten ontstaan. In de financiële markt bestaat transparantie. In het notariaat is het niet goed geregeld.
- KNB: voor het notariaat is dit niet goed te regelen. De notaris heeft een officiële taak; daar kun je niet mee marchanderen. De afnemer moet op de notaris kunnen vertrouwen. Het is maar de vraag of de consument wat aan transparantie heeft. Er is op diverse gebieden transparantie, maar heeft de consument daar wat aan?
- VEH: Je zou het domeinmonopolie kunnen opheffen!
- EZ: Wordt het provisieverbod gehandhaafd? Is er wel eens opgetreden tegen versluierde provisie?
- KNB: ja, via tuchtrecht in een handvol zaken. Het Bureau Financieel Toezicht let hierop; er wordt dan in de boeken van de notaris gekeken.
- MvJ: Het werken met intermediairs en het uitbesteden van werkzaamheden is iets anders dan samenwerking zoals bedoeld in de Verordening interdisciplinaire samenwerking 2003. Uitbesteden van werkzaamheden kan bedrijfseconomisch interessant zijn, bijvoorbeeld administratieve werkzaamheden en ict zouden kunnen worden uitbesteed. De kwaliteit en integriteit behoeven hiermee niet in het geding te komen.

4. Tarieven (sessie II)

Mw. Slot licht dit onderwerp kort toe aan de hand van de ontvangen reacties. Dit onderwerp heeft betrekking op de vragen A, B, H en I van het consultatiedocument (het verbod op een resultaatgerelateerde beloning, het adviseren of voorschrijven van een minimumniveau aan vergoeding, de verplichting tot het publiceren van 'volledige' tarieven en het verbod op het publiceren van minimumtarieven).

Hieronder volgt een korte weergave van de opvattingen van de aanwezigen aan wie om de beurt gelegenheid is geboden hun reactie nader toe te lichten:

- Ministerie van Economische Zaken (EZ):
Het verbod op no cure no pay is onderwerp van een interessante discussie. Er is een link met de advocatuur. Het kabinetsstandpunt naar aanleiding van het rapport van de Commissie advocatuur (van Wijmen) luidt dat het kabinet bij een leemte in de rechtshulp ruimte voor een resultaatgerelateerde

beloning ziet. Er dient te worden bekeken hoe dit wordt aangepakt. Het zou voor het notariaat verschil uit kunnen maken of je met bedrijven of met consumenten werkt. Het publiceren van 'volledige' tarieven verdient aanbeveling. Wat betreft de vergoedingen boven de kostprijs kan worden opgemerkt dat notarissen ondernemers zijn en dat zij zelf hun kosten zouden moeten berekenen.

- Ministerie van Justitie (MvJ):
MvJ is geen voorstander van no cure no pay. De notaris dient zich bij de meeste werkzaamheden steeds zodanig in te spannen dat het afgesproken resultaat wordt behaald. Een onderscheid tussen ambtelijke en niet-ambtelijke werkzaamheden is niet gemakkelijk te maken. Deze lopen in elkaar over.
Er moet gewaakt worden tegen onregelmatigheden.
- NotarisAanbod (NA):
NA is voor no cure no pay, mits het resultaat en de beloning meetbaar zijn. Ook moet het resultaat wel of niet te behalen zijn. Er bestaat op dit moment geen transparantie in de tarieven, zodat het gewenst is om 'volledige' tarieven te publiceren. NA is geen voorstander van het voorschrijven/ adviseren van vergoedingen boven kostprijs.
- Kadaster (Kad):
Aan de rechtszekerheid wordt er wel eens afbreuk gedaan, met name wanneer de notaris verzuimt een rooyementsakte in te dienen, waardoor vervallen hypotheek niet worden doorgehaald. In zo'n geval is een vorm van no cure no pay wel goed. Het voorschrijven van vergoedingen boven de kostprijs is niet nodig. Daarnaast is het Kadaster voor het specificeren van de kosten, dus voor publicatie van volledige tarieven. Er is nu een onduidelijk beeld wat onder de kadasterkosten (kadastraal recht) valt. In werkelijkheid vormen de kadasterkosten maar een klein deel van het totale kostenplaatje. Er wordt door het Kadaster een lager tarief gerekend bij elektronische aanlevering; dit zou uit de rekening van de notaris moeten blijken en kan dan aan de cliënt ten goede komen.
- Rabo Vastgoed (RV):
RV is voor het handhaven van het verbod op no cure no pay in verband met de onpartijdigheid en het vertrouwen. Het voorschrijven van minimumtarieven is niet nodig, omdat een notaris er zelf wel achter komt wat de kostprijs van zijn dienstverlening is. Een advies ten aanzien van het minimum is iets anders. Het is goed om bijvoorbeeld uurtarieven transparant te maken, maar dat is niet zo simpel. Het is belangrijk om te weten wat voor dienst er wordt geleverd, wat je als consument daarvan mag verwachten en hoeveel uur eraan wordt besteed. Kwaliteit mag wat meer kosten.
- Vereniging eigen huis (VEH):
VEH is voor no cure no pay en gelooft in het goede van de mens/ notaris.
Bij het voorschrijven van tarieven boven de kostprijs bestaat het gevaar dat slecht presterende kantoren kunstmatig in leven worden gehouden. Onder de kostprijs werken is onmogelijk, terwijl dat soms wel wenselijk is. Vaste tarieven zijn voor het notariaat afgeschafte.
Het publiceren van volledige tarieven is nodig om misleiding te voorkomen. Er is geen reden voor een verbod op het publiceren van minimumtarieven, aangezien ook vanaf-tarieven alle elementen/ werkzaamheden van de notaris dienen te bevatten.
- Consumentenbond (CB)

Er zijn weinig transacties in het notariaat te bedenken waar no cure no pay relevant is. Het afwickelen van de zaken bij het Kadaster hoort er gewoon bij en dat zou je niet “extra” moeten belonen. Het voorschrijven van vergoedingen boven de kostprijs is niet nodig, zie de vorige spreker. CB is voorstander van het publiceren van volledige tarieven. Een voorbeeld is de Gedragscode Reisaanbiedingen: alle onvermijdbare kosten moeten nu kenbaar gemaakt worden. CB krijgt vaak klachten over onduidelijke kosten die in rekening zijn gebracht. Van kwaliteit moet worden uitgegaan, omdat dat niet door regelgeving kan worden gewaarborgd.

- Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB):
Wat betreft het verbod op no cure no pay, wil KNB afwachten wat de uitkomsten van de discussie hierover in de advocatuur zijn. Er bestaat een misverstand over het begrip no cure no pay. Er is meer toegestaan dan men denkt. Het is namelijk wel toegestaan om de vergoeding te laten hangen van een bepaald resultaat, zoals op het gebied van bijvoorbeeld doorlooptijden, het indienen van een rectificatieakte etc. Als je razendsnel werkt, mag je meer rekenen.
De KNB waarschuwt notarissen om niet structureel onder de eigen kostenprijs te werken. Het geeft namelijk geen goed beeld als een notaris failliet gaat.
De verplichting tot het publiceren van volledige tarieven ziet eigenlijk op reclame en niet zozeer op een offerte. Een offerte moet duidelijk zijn.

 - Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM):
In het algemeen staat no cure no pay op gespannen voet met de onpartijdigheid van de notaris, maar het is vreemd dat daarbij ook de onafhankelijk van de notaris wordt genoemd. Dit betreft een beoordeling die het best gemaakt kan worden door de betrokken beroepsgroep zelf. NVM kan met het verbod leven. NVM begrijpt dat de eigen kostprijs het referentiepunt is en dat voor de ene dienst een hoger tarief en voor de andere dienst een lager tarief dan de kostprijs gerekend mag worden. Hiertegen heeft NVM geen bezwaar.
NVM is voor het publiceren van volledige tarieven en dat kan samengaan met het publiceren van minimumtarieven.
5. Discussieronde
- Nadat alle partijen in de gelegenheid zijn gesteld om hun reactie nader toe te lichten, is er de mogelijkheid gegeven om op elkaars opvattingen te reageren.
- KNB bevestigt dat kruissubsidiëring niet verboden is.
 - MvJ het is in het algemeen niet verboden om vergoedingen onder de kostprijs te vragen, maar het *structureel* stunten met prijzen is niet wenselijk. De tarieven voor een bepaalde akte kunnen ook verschillen afhankelijk van de ingewikkeldheid van de cliënt.
 - CB: de kwaliteit moet een gegeven zijn, de prijs mag niet tegen de kwaliteit worden gezet. Wanneer de kwaliteit een gegeven is, zijn de prijzen vergelijkbaar.
 - NVM onderschrijft dit. Je zou een cliënt met een laag tarief binnen kunnen halen; daarna gaat de cliënt niet snel naar een ander.
 - EZ merkt op dat e.e.a. transparanter gemaakt zou moeten worden, bijvoorbeeld via websites. EZ weet dat KNB dit ook vindt.
 - VEH vraagt op welk moment de publicatie van volledige tarieven aan de orde komt: bij reclame, bij de offerte of bij de afrekening.

- KNB zou willen beginnen bij de offerte. De offerte dient alles te bevatten wat de notaris in een bepaald geval moet doen (wettelijke plichten) en leesbaar te blijven.
- CB merkt op dat men onder de ministerieplicht uit kan komen door het offeren van een veel te hoog tarief; op deze wijze is specialisatie toch mogelijk. Tevens geeft het vergelijken van tarieven daardoor wel eens een verkeerd beeld.

6. Afsluiting

Mw. Gommers dankt alle genodigden voor hun aanwezigheid, voor het toelichten van hun standpunt en de gevoerde discussies. Hetgeen besproken is zal in een verslag worden opgenomen en aan alle aanwezigen worden toegestuurd. Op korte termijn zal er een eindverslag worden opgemaakt, waarin de reacties worden opgenomen en waarin de NMa enkele aanbevelingen zal doen omtrent de onderwerpen van het consultatiedocument.