

Karteltoets geldt niet voor notaris

Delegatie overheidsgezag staat voorop

Dolf Plaggemars

Friezen organiseren alleen een Elfstedentocht als het ijs dik genoeg is. Friese notarissen willen dezelfde zekerheid in het rechtsverkeer kunnen garanderen en richtten een vereniging op die leden helpt om een redelijke kostprijs vast te stellen. Dat voorkomt dat notarissen onder de kostprijs werken. Direct kwamen er waarschuwende woorden: ze zouden aan kartelvorming doen en prijsafspraken maken. Jammer. Ik ben geneigd de Friese notarissen gelijk te geven.

Voor de rechtszekerheid bij onroerendgoedtransacties moet een notaris(kantoor) nogal wat doen. Bottom line is dat de koper krijgt wat hij heeft gekocht en de verkoper zijn geld. Klinkt logisch, maar in nogal wat landen is dat niet vanzelfsprekend.

In de VS sluit een koper normaal een verzekering af voor het geval zijn huis toch van een ander dan de verkoper blijkt te zijn. Aan de andere kant hadden de Chinezen goed in de gaten dat de economische groei van hun land op termijn alleen kan doorgaan als bij transacties de rechtszekerheid gewaarborgd is. Daarom werd in 2003 het Latijnse notariaat ingevoerd.

Nederland kent sinds jaar en dag het Latijns notariaat als vehikel dat rechtszekerheid garandeert. En we voorkomen er inderdaad veel rechtszaken mee. Maar het lijkt er op dat we met z'n allen dat goed werkende, goedkope systeem om zeep helpen.

Een notaris kan concurrerender werken door minder onderzoeken te doen of door een keer minder het Kadaster te raadplegen. Meestal levert dat geen problemen op. Soms wel. De Friese notarissen willen die kleine kans op ellende

wegnemen. Dat kan door te werkstelligen dat geen enkele notaris onder de kostprijs werkt.

De NMa heeft constructief gereageerd: ze nodigt de Friese notarissen uit hun plannen met haar te overleggen. Verder dan overleg hoeven de notarissen niet te gaan: de notaris kan geacht worden (gedelegeerd) overheidsgezag uit te oefenen. Althans dat vinden onder meer de Nederlandse regering, het Europese parlement en vrijwel alle 21 EU-landen met een notariaat naar Latijnse model.

Voor een notaris belast met overheidsgezag, gelden volgens het Europees Verdrag, niet de mededingingsregels. Het element overheidsgezag weegt zwaarder dan het feit dat hij ondernemer is. Het Europese Hof van Justitie heeft bij herhaling uitgemaakt dat voor deelneming aan het overheidsgezag nodig is: een rechtstreekse en specifieke deelneming aan datzelfde overheidsgezag.

Welnu de notaris is bij Koninklijk Besluit rechtstreeks en specifiek benoemd; hem zijn bij de Notariswet en tal van andere wetten rechtstreeks en specifiek taken opgedragen. De Friese (en alle andere) notarissen mogen dus afspraken maken om niet onder kostprijs te gaan werken, met alle positieve gevolgen van dien voor de rechtszekerheid. Nog beter zijn we af met een overheid die durft te erkennen dat we op een weg naar beneden zitten en een beperkte tariefregeling (her)invoert, zodat we allemaal wat meer blijvende kans op een goede rechtszekerheid (terug)krijgen.

.....
Mr. A.D. Plaggemars is promovendus aan de RUG (op o.m. dit onderwerp), oud-notaris, oud-KNB-voorzitter en oud-bestuurder van het Bureau Financieel Toezicht.

