

Vergaderjaar 1998–1999

26 667

## Aanpassing van enkele wetten in verband met de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars

A

### Wettekst

*Artikel VII, onderdeel B*

In artikel 59 wordt «makelaars» vervangen door: tussenpersonen.

*Artikel VII, onderdeel N*

In artikel 682 wordt «makelaar» steeds vervangen door: tussenpersoon.

### Memorie van Toelichting

*Paragraaf 1.2*

*ingevoegd in tweede tekstblok na «aangewezen is»:*

is en dat de plaats daarvan zou kunnen worden ingenomen door een brede certificeringsregeling en onafhankelijke geschillenregeling.

*ingevoegd aan slot eerste bolletje*

Een brede certificeringsregeling biedt kwaliteitsgaranties ten aanzien van alle deelnemende tussenper-

### OORSPRONKELIJKE TEKST VAN HET VOORSTEL VAN WET EN VAN DE MEMORIE VAN TOELICHTING ZALS VOORGELEGD AAN DE RAAD VAN STATE EN VOOR ZOVER NADIEN GEWIJZIGD

sonen in de desbetreffende markt, waarmee deze voor wat betreft het kwaliteitsaspect doorzichtiger wordt voor de consument.

*ingevoegd aan slot derde bolletje*

Bij een certificeringsregeling hoort uit de aard der zaak een periodieke hertoetsing, waardoor blijvende kwaliteit beter gewaarborgd kan worden. Bovendien kunnen in het kader van een certificeringsregeling meer eisen worden gesteld dan alleen aan vakbekwaamheid. Er kan bijvoorbeeld ook voorzien worden in een goede interne klachtenprocedure, tuchtrecht en een beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de deelnemers. Zo wordt naast de deskundigheid van de tussenpersoon (input) ook de kwaliteit van de dienstverlening (output) gewaarborgd.

*ingevoegd aan slot vierde bolletje*

In het kader van een certificeringsregeling wordt deze deskundigheid ook daadwerkelijk benut.

*gewijzigd resp. ingevoegd bij zesde bolletje*

Beëdiging en titelbescherming leiden tot

Bij afschaffing van deze instrumenten wordt de titel makelaar vrij,

waardoor alle tussenpersonen een gelijke uitgangspositie krijgen op de markt.

*ingevoegd aan slot zevende bolletje*

De consument heeft daarom meer aan een onafhankelijke geschillenregeling die onverlet de toegang tot de burgerlijke rechter een eenvoudige en goedkope rechtsgang biedt voor het geval de dienstverlening door de tussenpersoon onverhoopt niet aan de verwachtingen mocht voldoen.

*Paragraaf 1.3*

*ingevoegd aan slot tweede tekstblok*

De heer Brokx heeft op 12 februari 1999 advies aan de betrokken partijen uitgebracht over de contouren van een certificeringssysteem<sup>1</sup>. Ter uitvoering van dit advies-Brokx wordt thans een stuurgroep van betrokken branche- en consumentenorganisaties gevormd, onder voorzitterschap van de heer G. van Klaveren (lid van het College van Gedeputeerde Staten in Friesland), die de concrete invulling van de certificeringsregeling ter hand neemt.

*ingevoegd voor laatste zin van derde tekstblok*

Inmiddels hebben een aantal brancheorganisaties het voortouw genomen bij de uitwerking van een

<sup>1</sup> Certificering van makelaars in onroerende zaken, advies van de procescoördinator mr. G.Ph. Brokx, 12 februari 1999. Ter kennisgeving toegezonden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal bij brief van de Minister van Economische Zaken van 11 maart 1999.

overkoepelende certificeringsregeling voor makelaars in goederen en diensten.

*vierde tekstblok vervangen door*

Het Verbond van Verzekeraars heeft op 5 maart 1999 de Stichting Klachteninstituut Verzekeringen opgericht. De bestaande klachteninstanties van verzekeraars zijn bij dit klachteninstituut ondergebracht. Daarnaast zal het instituut per 1 juli 1999 ook klachten tegen assurantie-tussenpersonen in behandeling nemen. Gelijktijdig worden de klachteninstellingen van de tussenpersonenorganisaties NVA en Nbva opgeheven. Voor het bestuur is een onafhankelijk voorzitter aangetrokken. Verder is het bestuur samengesteld uit vertegenwoordigers van de deelnemende organisaties en de Consumentenbond.

Met de bundeling van klachteninstanties in de Stichting Klachteninstituut Verzekeringen beogen de deelnemende organisaties de onafhankelijkheid van de klachtenbehandeling te waarborgen en het de consument gemakkelijker te maken om een klacht in te dienen.

Niet-georganiseerde tussenpersonen kunnen zich vrijwillig onderwerpen aan de uitspraken van het klachteninstituut. De leden van het Verbond van Verzekeraars zullen zich inspannen om in de samenwerkingsovereenkomst met de tussenpersoon op te nemen dat de tussenpersoon zich moet onderwerpen aan de uitspraken van het klachteninstituut. Consumenten kunnen derhalve zowel met een klacht over de verzekeraar als met een klacht over hun tussenpersoon bij het klachteninstituut terecht.

*ingevoegd na paragraaf 1.3*

## **2. Overgangsrechtelijke aspecten**

De beoogde datum voor afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars is 1 januari 2000. Op die datum krijgt ook de afschaffing van de beëdiging van taxateurs, meters, wegers etc. ingevolge de Wet op de Kamers van Koophandel zijn beslag. Teneinde rechtsongelijkheid tussen de betreffende beroepsgroepen te voorkomen is het gewenst deze data gelijk te houden.

Er is echter een kans dat het certificeringssysteem per 1 januari

2000 nog niet helemaal operationeel is of dat de certificering van alle beroepsgenoten die wensen deel te nemen aan de regeling, nog niet voltooid is. In hun overleg over de opzet van een certificeringsregeling hebben de brancheorganisaties van makelaars in onroerende zaken en in goederen en diensten aangegeven dat zij in het kader van deze regeling willen voorzien in overgangsmaatregelen. In het advies-Brocx is hiervoor een voorzet gedaan. Daarin wordt gedacht aan het oprichten van een landelijk, openbaar register waarin alle makelaars en bemiddelaars die aan bepaalde kenmerken voldoen (bijvoorbeeld wat betreft opleiding, aantal jaren praktijkervaring, aansluiting bij een brancheorganisatie) voor een bepaalde periode (bijvoorbeeld 2 jaar) worden ingeschreven. De registratie wordt alleen voortgezet indien de persoon in kwestie zich binnen deze periode certificeert. Het register wordt dus opgericht vooruitlopend op de afronding van het certificeringssysteem en zal ook daarin een functie gaan vervullen.

Ook aan de totstandkoming van een onafhankelijke geschillenregeling bij afschaffing van de beëdiging van makelaars zijn overgangsrechtelijke aspecten verbonden. Deze geschillenregeling vormt een extra waarborg boven de rechtsgang die het Burgerlijk Wetboek biedt bij wanprestatie door een dienstverlener in het kader van een bemiddelingsovereenkomst. De regering acht het gewenst dat deze voorziening tegelijk met, dan wel zo snel mogelijk na afschaffing van de titelbescherming en beëdiging tot stand komt, doch acht dit geen *conditio sine qua non* voor de afschaffing. De algemene waarborgen op grond van het Burgerlijk Wetboek gelden immers onverkort.

Tegen deze achtergrond acht de regering het niet nodig om in wettelijke overgangsmaatregelen te voorzien voor het geval de certificerings- en geschillenregeling niet per 1 januari 2000 operationeel zal zijn.

Gelet op een van de belangrijkste doelstellingen van de voorstellen tot afschaffing van beëdiging en titelbescherming van makelaars, het creëren van een gelijk speelveld voor alle dienstverleners op deze markt, zullen nu nog beëdigde makelaars die willen deelnemen aan een certifice-

ringsregeling, op gelijke wijze worden gecertificeerd als andere tussenpersonen. Juist vanwege deze doelstelling ligt het niet in de rede om de makelaars bij certificering in een bevoorrechte positie te plaatsen door bijvoorbeeld te regelen dat zij op grond van hun titel q.q. een certificaat verkrijgen. Daarbij komt dat de regering, zoals eerder aangegeven, de waarborgen die de eed schept beperkt acht en zij het, aangezien het beoogde certificeringssysteem uitgaat van private partijen, niet opportuun acht zelf te bepalen wie al dan niet voor certificering in aanmerking komt.

Opgemerkt wordt nog dat de makelaars hun eed feitelijk niet ontnomen wordt. Ook de registratie van de beëdiging blijft bij de rechtbank berusten. Hieraan kan geen recht op het voeren van een titel of anderszins worden ontleend, doch het staat de makelaar vrij hiernaar te verwijzen.

Overigens zal certificering voor makelaars die aan de huidige wettelijke vakbekwaamheidseisen voldoen en via bijscholing (bijvoorbeeld via hun brancheorganisatie) hun vakbekwaamheid op peil gehouden hebben, naar verwachting geen aanzienlijke lasten met zich brengen.