

Vergaderjaar 1998–1999

26 667

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

B

ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 21 mei 1999 en het nader rapport d.d. 10 juni 1999, aangeboden aan de Koningin door de minister van Justitie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Bij Kabinetsmissive van 7 april 1999, no. 99.001230, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Justitie, mede namens de Minister van Financiën en de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting, houdende aanpassing van enkele wetten in verband met de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars.

Blijkens de mededeling van de Direceur van uw kabinet van 7 april 1999, nr. 99.001230, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 21 mei 1999, nr. W.03.99.0127/I, bied ik U hierbij aan.

1. Uit de toelichting (paragraaf 1.2, een na laatste alinea) blijkt dat de regering zich kan vinden in de argumenten die door de MDW-werkgroep voor afschaffing van titelbescherming en beëdiging zijn aangevoerd, alsmede dat zij de makelaars in onroerende zaken en de makelaars in goederen en diensten wil ondersteunen bij het tot stand brengen van certificeringsregelingen en geschillenregelingen voor de branches. De Raad van State merkt op dat in de toelichting wel argumenten voor afschaffing van titelbescherming en beëdiging worden gegeven, maar dat de argumenten die pleiten voor invoering van certificeringsregelingen in plaats van handhaving van de titelbescherming niet worden vermeld. De Raad beveelt aan de toelichting op dit punt aan te vullen.

1. Naar aanleiding van de opmerking van de Raad is de memorie van toelichting aangevuld.

2. Ingevolge artikel IX treedt het wetsvoorstel in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. In de toelichting op deze bepaling is aangegeven dat de beoogde datum voor afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars 1 januari 2000 is, daar op die datum ook de afschaffing van de beëdiging van taxateurs, meters, wegers etc. haar beslag krijgt en het, teneinde rechtsongelijkheid tussen de desbetreffende groepen te voorkomen, gewenst is deze data gelijk te houden. De Raad merkt daarover het volgende op.

a. *Taxateur en makelaar zijn van elkaar te onderscheiden functies. Ten gevolge van de afschaffing van de beëdiging van taxateurs treedt slechts een wijziging op, die er in bestaat dat de makelaar-taxateur als makelaar wordt beëdigd en niet meer als taxateur. Van een rechtsongelijkheid is geen sprake. De inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2000 voor afschaffing van de beëdiging voor alle categorieën makelaars – ook voor die in goederen en diensten en in assurantiën – is dan ook niet noodzakelijk.*

b. *Uit het in de toelichting vermelde rapport Mogelijkheden basiscertificeringsregeling makelaars roerende goederen en diensten van december 1998 blijkt dat de inwerkingtreding van een certificeringssysteem voor 1 januari 2000 is voorzien, maar ook (paragraaf 4.3, punten 1 en 2) dat nog veel zaken onzeker en onduidelijk zijn. Uit de toelichting blijkt niet dat deze regelingen per 1 januari 2000 voor deze categorie en voor de makelaars in onroerende zaken in werking kunnen treden. Het college gaat er vooralsnog van uit dat de datum van 1 januari 2000 niet gehaald kan worden en acht het in dit geval, gelet ook op het beleid van het kabinet om geen verplichte certificering op te leggen en het niet kunnen verplicht stellen van een geschillenregeling, niet wenselijk dat beëdiging en titelbescherming worden afgeschaft, voordat certificerings- en geschillenregelingen toepassing kunnen vinden.*

c. *In de brief van de Ministers van Economische Zaken en van Justitie van 15 april in het kader van het project Marktwerving, deregulering en wetgevingskwaliteit (kamerstukken II 1997/98, 24 036, nr. 82) is vermeld dat bij de afschaffing van de beëdiging van taxateurs, meters, wegers etc. een overgangstermijn van twee jaar in acht is genomen om de sector de gelegenheid te geven om de eigen deskundigheid en vakbekwaamheid te regelen en dat het voor de hand zal liggen om ook bij invoering van voorstellen ten aanzien van makelaars een overgangstermijn te hanteren om certificeringsregelingen en geschillencommissies op te zetten in de verschillende categorieën makelaars. Ten aanzien van de afschaffing van de titelbescherming zou volgens die brief kunnen worden uitgegaan van een overgangsperiode van twee jaar die bij ministerieel besluit kan worden verlengd indien aan het einde van die periode geen certificeringsregeling tot stand is gebracht, waarbij een betekendend deel van de makelaars/bemiddelaars is aangesloten. Hieruit blijkt dat een overgangsregeling in de bedoeling heeft gelegen.*

Op grond van het vorenstaande adviseert de Raad het wetsvoorstel niet eerder in werking te laten treden, dan nadat in certificerings- en geschillenregelingen is voorzien en hiertoe in het wetsvoorstel een regeling op te nemen. In het geval voor de afschaffing van de beëdiging de datum van 1 januari 2000 gehandhaafd mocht worden, beveelt het college aan om ten aanzien van de afschaffing van titelbescherming een overgangsregeling te treffen.

2.a. *Naar mijn mening kan het na 1 januari 2000 van kracht worden van de afschaffing van de beëdiging en titelbescherming van makelaars wel tot rechtsongelijkheid tussen makelaars en taxateurs leiden, aangezien taxateurs (niet zijnde makelaar) zich dan niet meer op een van overheidswege gegarandeerde status kunnen beroepen en makelaars (tevens zijnde taxateur) – wier werkzaamheden gedeeltelijk op hetzelfde terrein liggen – nog wel. Om deze reden acht ik het toch wenselijk om – mede in het licht van de motie die de Tweede Kamer hieromtrent heeft aangenomen (kamerstukken II 1996/97, 25 029, nr. 29) – inwerkingtreding per 1 januari 2000 na te streven.*

b. *In het wetsvoorstel is niet voorzien in overgangsrechtelijke maatregelen. Het zal voor betrokken partijen echter waarschijnlijk niet mogelijk zijn om een certificeringssysteem per 1 januari 2000 volledig operationeel te hebben én alle beroepsgenoten die zich willen laten certificeren, daartoe in staat te stellen. In de gesprekken over de opzet van een certificeringsregeling met de procescoördinator certificering, mr. G.Ph. Brokx, 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 dat de heer Brokx in februari van dit jaar uitbracht, is een voorstel opgenomen voor een overgangsvoorziening waarbij alle makelaars en bemiddelaars die aan bepaalde kenmerken voldoen (bijvoorbeeld wat betreft opleiding, aantal jaren praktijkervaring) voor een*

bepaalde duur (bijvoorbeeld 2 jaar) worden ingeschreven in een door de branche op te zetten openbaar register. De registratie wordt na afloop van deze overgangperiode alleen voortgezet indien de persoon in kwestie zich binnen deze twee jaar heeft laten certificeren.

De 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.

In de memorie van toelichting is een passage over de overgangsrechtelijke aspecten van het voorstel opgenomen.

c. In het kabinetsstandpunt is de mogelijkheid open gehouden van een overgangstermijn, voor het geval de initiatieven voor certificering onvoldoende van de grond zouden komen. Daarvan blijkt echter geen sprake. Nu de brancheorganisaties van makelaars in onroerende zaken en goederen en diensten zich bereid hebben getoond de uitwerking van de certificeringsregeling en geschillenregeling (waarbij ook de consumentenorganisaties betrokken zijn) ter hand te nemen, acht de regering het vasthouden aan een dergelijke overgangperiode niet meer noodzakelijk. Als gezegd zullen de nodige overgangsmaatregelen in het kader van de certificeringsregeling worden getroffen. Het uitstellen van de afschaffing van titelbescherming en beëdiging zou de voortgang bij totstandkoming van deze regeling juist kunnen frustreren.

3. In de toelichting is niet aangegeven, hoe certificering van reeds beëdigde makelaars zal plaatsvinden. Hoewel deze kwestie in het kader van de certificering geregeld zal dienen te worden, acht de Raad het wenselijk dat in verband met gevolgen voor de positie van de beëdigde makelaars in de toelichting bij dit wetsvoorstel aan deze kwestie aandacht wordt geschonken. Hij adviseert de toelichting op dit punt aan te vullen.

3. Nu nog beëdigde makelaars die willen deelnemen aan een certificeringsregeling, zullen op gelijke wijze worden gecertificeerd als andere bemiddelaars. Een van de doelstellingen van de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging en van invoering van een certificeringsregeling is immers juist het realiseren van een gelijk speelveld voor alle dienstverleners op deze markt. Daarom ligt het niet in de rede om de beëdigde makelaars bij certificering in een andere positie te plaatsen. Dit geldt temeer nu de overheid de waarborgen die de eed scheidt, beperkt acht. Voorts acht zij het – aangezien het beoogde certificeringssysteem uitgaat van private partijen – niet opportuun zelf te bepalen wie al dan niet voor certificering in aanmerking komt. Naar verwachting zal certificering voor makelaars die aan de huidige wettelijke vakbekwaamheidseisen voldoen en zich via hun brancheorganisatie bijgeschoold hebben, geen onevenredige lasten met zich brengen. In de memorie van toelichting is aan dit punt aandacht geschonken.

4. Voor redactionele kanttekeningen verwijst het college naar de bij het advies behorende bijlage.

4. De redactionele kanttekeningen van de Raad zijn verwerkt. Daarnaast is van de gelegenheid gebruik gemaakt de memorie van toelichting op enkele punten te actualiseren, met name voor wat betreft de ontwikkelingen rond de uitwerking van de certificeringsregelingen.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat aan het vorenstaande aandacht zal zijn geschonken.

*De Vice-President van de Raad van State,
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U, mede namens mijn ambtgenoten van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en van Financiën verzoeken het hierbij gevoegde

gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

Bijlage bij het advies van de Raad van State van 21 mei 1999, no. W03.99.0127/I met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.

- In artikel VII, onderdeel B, daar de term andere tussenpersonen erop duidt dat in de voorgaande opsomming al tussenpersonen worden genoemd en dit niet het geval is, in plaats van de voorgestelde wijziging, de term «makelaars» vervangen door: tussenpersonen.
- In artikel VII, onderdeel N, daar de term makelaar eveneens in het eerste lid van artikel 682 van het Wetboek van Koophandel is opgenomen, de wijziging op het gehele artikel betrekking laten hebben.