

Vergaderjaar 1984–1985

18 290

Regelen omtrent de makelaar-medewerker en de uitoefening van makelaarswerkzaamheden in nevenvestigingen

Nr. 4

De vroegere stukken zijn gedrukt in het vergaderjaar 1984–1985

VOORLOPIG VERSLAG

Vastgesteld 15 november 1984

De vaste Commissie voor Justitie¹, met het voorbereidend onderzoek van bovengenoemd wetsvoorstel belast, brengt het navolgende verslag uit.

Algemeen

De leden van de P.v.d.A.-fractie spraken hun voldoening uit over de indiening van het wetsvoorstel en hadden daarvan met belangstelling kennisgenomen. Zij zouden een voortvarende behandeling ervan op prijs stellen.

Deze leden vroegen of de regering nader uiteen kon zetten, hoe zij het verband zag tussen enerzijds de eigen verantwoordelijkheid van de makelaar-medewerker ingevolge het tuchtrecht en anderzijds de hiërarchische (arbeids)verhouding tussen de makelaar-werkgever en de makelaar-medewerker. Zouden zich hierbij geen fricties kunnen voordoen? Verder stelden zij de vraag, op welke wijze de regering zich voorstelde uitvoering te geven aan de bepaling van art. 65, tweede lid, Wetboek van Koophandel (het vervallen verklaren van de hoedanigheid van makelaar bij beëindiging van de uitoefening van de makelaarswerkzaamheden door de medewerker). Deze leden vroegen in dit verband de aandacht voor de arbeidsrechtelijke aspecten. Enerzijds zou de makelaar-werkgever op grond van de inhoud van de individuele arbeidsovereenkomst de medewerker andere werkzaamheden kunnen opdragen. Anderzijds zou de makelaar-werkgever «als belanghebbende» in de zin van art. 65, tweede lid W.v.K., een verzoek tot de rechtbank moeten richten om de medewerker feitelijk van zijn hoedanigheid van makelaar te kunnen ontdoen.

Was het overigens de bedoeling dat het beëindigen van de individuele arbeidsovereenkomst tevens van rechtswege tot het verliezen van de hoedanigheid van makelaar zou moeten leiden en zo ja, waarom was hierover dan niets in het wetsvoorstel geregeld?

Was de regering verder van mening, dat het mogelijk moet zijn andere werkzaamheden (zowel makelaarswerkzaamheden in een ander vak dan dat van de makelaar-werkgever als geheel andere dan makelaarswerkzaamheden) te verrichten in een nevenvestiging?

Voorts stelden de leden van de P.v.d.A.-fractie de vraag, hoe de regering stond tegenover een suggestie om een kwantitatieve eis te stellen aan de samenstelling van een maatschap, een vennootschap onder firma of (het bestuur van) een rechtspersoon die zich met makelaardij bezighoudt?

¹ Samenstelling:

Leden: Haas-Berger (PvdA), Stoffelen (PvdA), G. C. van Dam (CDA), Kosto (PvdA), voorzitter, Salomons (PvdA), K. G. de Vries (PvdA), Evenhuis-van Essen (CDA), Wessel-Tuinstra (D'66), Faber (CDA), Tripels (VVD), ondervoorzitter, Buikema (CDA), Van der Burg (CDA), Schutte (GPV), Krajenbrink (CDA), Lankhorst (PPR), Van Es (PSP), Dales (PvdA), Janmaat, Korthals (VVD), Wiebenga (VVD), De Grave (VVD), Lucassen-Stauttner (VVD), Vermeend (PvdA).

Plv.leden: Van den Bergh (PvdA), Alders (PvdA), De Kwaadsteniet (CDA), Stemerdink (PvdA), Gualthérie van Weezel (CDA), Kraaijeveld-Wouters (CDA), Laning-Boersema (CDA), Dees (VVD), Cornelissen (CDA), Van den Toorn (CDA), Leerling (RPF), Dijkman (de groep Scholten/Dijkman), Brouwer (CPN), Van Ooijen (PvdA), Van Dis (SGP), Hermans (VVD), Jacobse (VVD), Rempt-Halmmans de Jongh (VVD), Lauxtermann (VVD), Wallage (PvdA).

Met belangstelling hadden de leden van de C.D.A.-fractie kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de C.D.A.-fractie waren van mening dat een makelaar, als zodanig, werknemer moet kunnen zijn van een andere makelaar of van een vennootschap of rechtspersoon waarin de makelaardij wordt uitgeoefend.

Een werknemer op een makelaarskantoor is het niet toegestaan zich makelaar te noemen, hetgeen volgt uit het bepaalde van artikel 62 van het Wetboek van Koophandel. De leden van de C.D.A.-fractie waren derhalve verheugd met het voorliggende ontwerp tot wetswijziging omdat de nu bestaande regeling (artikel 62 en volgende, W.v.K.) niet meer past bij de bestaande verhoudingen. De leden van de C.D.A.-fractie waren van mening dat de makelaardij heden ten dage vaker wordt uitgeoefend in de vorm van vennootschap of rechtspersoon. Door de schaalvergroting ziet men dat ook de makelaardij in grotere kantoren wordt uitgeoefend, waardoor zich de behoefte aan de «makelaar-medewerker» voordoet, aldus de C.D.A.-fractieleden.

De leden van de C.D.A.-fractie onderschreven ook, dat de medewerker-makelaar in hetzelfde vak beëdigd moet zijn waarin zijn werkgever (natuurlijk persoon) is beëdigd. De leden van de C.D.A.-fractie vonden echter dat bij een werkgever die een vennootschap of rechtspersoon is, de makelaar-medewerker alleen beëdigd kan worden in het vak waarin ten minste de helft der beherende vennoten of bestuurders is beëdigd. De C.D.A.-leden vonden dat dit beter aansluit bij de regeling zoals die nu is. Deze leden wezen in dit verband naar artikel 66a van het Wetboek van Koophandel, waarin ook gesproken wordt van ten minste de helft van de beherende vennoten of bestuurders.

De makelaar-medewerker is de persoon die de makelaarswerkzaamheden «namens zijn werkgever verricht». De leden van de C.D.A.-fractie zagen graag dat dit nog nader verduidelijkt zou worden in het nieuwe artikel 62 Wetboek van Koophandel. Na: «namens zijn werkgever de in dit artikel vermelde handelingen verricht» zou volgens de leden van de C.D.A.-fractie toegevoegd moeten worden: «Het gebruik van de makelaartitel door de werknemer eerdergenoemd valt weg, indien de werkgever zijn toestemming om namens hem op te treden, intrekt».

De leden van de C.D.A.-fractie wilden graag van de bewindslieden weten hoe de eigen verantwoordelijkheid van de makelaar-medewerker, op grond van het voor de makelaars geldende tuchtrecht, zich verhoudt tot de aansprakelijkheid van de werkgever op grond van artikel 1403 lid 3 BW.

De leden van de C.D.A.-fractie waren verheugd met de nu tot stand komende wettelijke regelingen ten aanzien van nevenvestigingen. Zij stelden dat meer wordt overgegaan tot het uitoefenen der makelaardij met behulp van meer dan één vestiging. Makelaarsdiensten vanuit nevenvestigingen moeten worden gecontroleerd door gekwalificeerde personen. De leden van de C.D.A.-fractie konden dan ook van harte instemmen met het nieuwe artikel 66B in het Wetboek van Koophandel. De leden van de C.D.A.-fractie zagen echter graag in het eerste lid van dit artikel toegevoegd dat de makelaar beëdigd moet zijn in hetzelfde vak als waarin zijn werkgever beëdigd is. Is de werkgever een vennootschap of rechtspersoon dan moet de werknemer zijn beëdigd waarin ten minste de helft der beherende vennoten of bestuurders is beëdigd.

De leden van de V.V.D.-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel; zij vroegen echter wel waarom de indiening van het wetsvoorstel zo lang heeft geduurd. Welke oorzaken lagen hieraan ten grondslag? De leden van de V.V.D.-fractie zagen gaarne een reactie op de beide voorstellen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, gedaan in hun brief van 16 april 1984, gericht aan de vaste Commissie voor Justitie. De leden van de V.V.D.-fractie waren benieuwd naar de hoogte van de vergoeding, die in de toekomst verschuldigd zal zijn, aan de Kamer van Koophandel.

Is over deze wijziging ook contact geweest met andere personen of instanties dan de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen?

Artikelen

Artikel I, onder A

De leden van de C.D.A.-fractie wezen erop, dat zij graag zouden zien dat de zinsnede: «een of meer der beherende vennoten of bestuurders is beëdigd» veranderd zou worden in: «ten minste de helft der beherende vennoten of bestuurders is beëdigd».

Artikel I, onder D

De leden van de C.D.A.-fractie konden ermee instemmen, dat er een vergoeding wordt gevraagd voor de kosten van het onderzoek van de vakbekwaamheid.

Artikel I, onder E

De woordkeus «werkzaam zal zijn» in de voorgestelde toevoeging moet waarschijnlijk zijn: «werkzaam is», aldus de leden van de C.D.A.-fractie. De C.D.A.-fractieleden vroegen terzake om een nadere toelichting van de bewindslieden.

Artikel I, onder G

Ten aanzien van artikel 66B ween de C.D.A.-fractieleden op hetgeen zij omtrent dit nieuwe artikel al eerder hadden opgemerkt.

De leden van de C.D.A.-fractie waren het eens met het gegeven dat in de nieuwe regeling van het Wetboek van Koophandel ten aanzien van de makelaars (Tweede afdeling) het mogelijk wordt dat de medewerker als makelaar de leiding van de nevenvestiging in handen heeft. De leden van de C.D.A.-fractie waren ook de mening toegedaan, dat de op een nevenvestiging ontplooiende activiteiten zich moeten richten op de uitoefening van de makelaarstaak.

De voorzitter van de commissie,
Kosto

De griffier van de commissie,
Kerkhofs