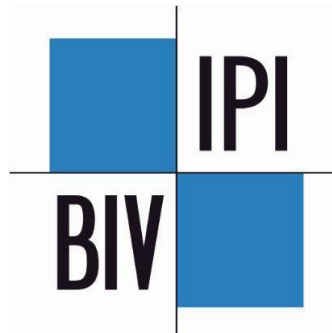


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2842**

**verstek**

Van 22 januari 2016

Dossier : T8085

Inzake (...) (B.I.V. nr. ...)

## Samenvatting:

De vastgoedmakelaar is bij het B.I.V. ingeschreven als occasionele beoefenaar sinds 6 augustus 2015. Sindsdien werd op geen enkel ogenblik een bewijs voorgelegd van het afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid en het onderschrijven van een borgstelling. De Uitvoerende Kamer oordeelt dat wie op een dergelijke wijze de essentiële regels van de plichtenleer naast zich neerlegt, geen plaats heeft binnen het beroep van vastgoedmakelaar, en legt het de sanctie van schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars op.

### *1. TEN GRONDE :*

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens:

**Als vastgoedmakelaar, ingeschreven bij het B.I.V. onder nummer (...), de inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid te hebben aangetast door inbreuken te hebben gepleegd op de algemeen geldende deontologische beginselen en deze schriftelijk vastgelegd in het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij KB van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :**

### **Dossier nr. T8085**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. niet te beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid, noch over een financiële waarborg derdengelden, minstens sinds 6 augustus 2015 (inbreuk op de artikelen 5 en 32 van het reglement van plichtenleer; ook inbreuk op de deontologische richtlijn van 27 september 2006 betreffende de burgerlijke beroepsaansprakelijkheidsverzekering en borgstelling hebbende tot voorwerp de artikelen 5 en 32 van de plichtenleer van het B.I.V., zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006);
2. door uw handelwijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden (inbreuk op artikel 1 van het reglement van plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006; ook inbreuk op Boek VI, Titel 4, hoofdstuk 1 van het WER [voorheen hoofdstuk 4, Afdeling 1 van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming]);
3. door uw handelwijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden (inbreuk op artikelen 1 en 23 van het reglement van plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006; ook inbreuk op artikel VI.104 van het WER [voorheen artikel 95 van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming]).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### *1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:*

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### *2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:*

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde ingeschreven is bij het B.I.V. als occasionele beoefenaar sinds 6 augustus 2015. Sindsdien werd op geen enkel ogenblik een bewijs voorgelegd van het afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid en het onderschrijven van een borgstelling.

Door hun aard en hun omvang kunnen vastgoedtransacties zeer zware gevolgen hebben voor de consument. Het is mogelijk dat door een fout of een faillissement van de vastgoedmakelaar - al dan niet opzettelijk - zware financiële nadelen geleden worden.

De plichtenleer heeft onder meer tot doel de consument te beschermen door enerzijds aan de vastgoedmakelaar een gedragscode op te leggen en anderzijds de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar aan bepaalde vereisten onderhevig te maken.

De verplichtingen van de plichtenleer betreffende de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (artikel 5 van het Reglement van Plichtenleer) en de borgstelling (artikel 32 van het Reglement van Plichtenleer) vormen 2 essentiële pijlers van die bescherming nu zij rechtstreeks betrekking hebben op de financiële gevolgen van een vastgoedtransactie.

Actief zijn als vastgoedmakelaar zonder hiermee in orde te zijn, getuigt van een bijzonder roekeloze en onverantwoordelijke houding; een houding die voor de consument een aanzienlijke schade kan veroorzaken.

In dezelfde lijn dient te worden vastgesteld dat door dergelijke handelswijze het Wetboek van Economisch Recht kan worden geschonden, daar deze houding de belangen van de consument schaadt of zou kunnen schaden.

Deze houding brengt tevens schade toe aan de collega-vastgoedmakelaars. Door geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering of waarborgstelling te onderschrijven, vormt de aangeklaagde een groter risico tot het schenden van het beeld van de vastgoedmakelaardij bij het grote publiek. Bovendien geniet aangeklaagde alzo van een onduelbaar concurrentievoordeel, nu de kosten verbonden aan genoemde verzekering en borgstelling niet betaald worden.

Er is hier sprake van een voortdurende onwil om zich in regel te stellen.

Het dient duidelijk gesteld dat wie op een dergelijke wijze de essentiële regels van de plichtenleer naast zich neerlegt, geen plaats heeft binnen het beroep van vastgoedmakelaar.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde de meest elementaire verplichtingen die samenhangen met de inschrijving als vastgoedmakelaar - met name het afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid en borgstelling - niet naleeft.

In deze omstandigheden meent de Uitvoerende Kamer dat een **schrapping** de enige gepaste sanctie is.

**OP DEZE GRONDEN  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **schrapping, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 46<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.