

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3422**

**verstek**

Van 1 februari 2019

Dossier : T9167

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

## Samenvatting

Aangeklaagde bleek in verschillende dossiers voor verkoop van onroerende goederen publiciteit te hebben gevoerd zonder de noodzakelijke informatie inzake de stedenbouwkundige inlichtingen op correcte wijze te vermelden. De vermelding 'nog niet aangevraagd' werd gebruikt voor elementen die verplicht op te nemen dienen te worden.

Bovendien zou de aangeklaagde een samenwerkingsverband hebben georganiseerd met derden met het oog op de uitoefening van gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar, zonder dat deze derden toelating hadden om deze activiteit uit te oefenen.

De toelichting door aangeklaagde op elk van de hem ten laste gelegde feiten schoot tekort, of werd niet concreet/bewijskrachtig weerlegd. Hij kreeg door de Uitvoerende Kamer een schorsing van 6 maanden van het Tableau van vastgoedmakelaars als sanctie opgelegd.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van schorsing zou worden opgelegd voor een termijn van 6 maanden.

Ter zitting verscheen niemand en werd geen verweer gevoerd op de in de oproeping vermelde tenlasteleggingen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01.02.2019** en trekt zich terug voor beraadslaging.

### *2. TEN GRONDE :*

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

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars 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 Koninklijk Besluit van 28 september 2000 (B.S. 21 november 2000) en/of in het nieuw reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :**

### Dossier nr. T9167

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), publiciteit op (...) te hebben gevoerd zonder de noodzakelijke informatie inzake de stedenbouwkundige inlichtingen op correcte wijze te vermelden, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 6 maart 2018 voor voormeld onroerend goed;
- de stedenbouwkundige inlichtingen d.d. 29 mei 2018 voor voormeld onroerend goed;
- de print d.d. 27 juli 2018 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...)

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 5.2.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

2 in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), publiciteit op (...) te hebben gevoerd zonder de noodzakelijke informatie inzake de stedenbouwkundige inlichtingen op correcte wijze te vermelden, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 14 juni 2018 voor voormeld onroerend goed;
- de print d.d. 27 juli 2018 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...);
- de aanvraag d.d. 29 augustus 2018 om de stedenbouwkundige inlichtingen voor voormeld onroerend goed

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 5.2.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

3. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), publiciteit op (...) te hebben gevoerd zonder de noodzakelijke informatie inzake de stedenbouwkundige inlichtingen op correcte wijze te vermelden, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 30 mei 2018 voor voormeld onroerend goed;
- de stedenbouwkundige inlichtingen d.d. 13 juni 2018 voor voormeld onroerend goed;
- de print d.d. 27 juli 2018 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...)

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 5.2.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

4. minstens in de periode van 30 mei 2018 tot 24 oktober 2018 in het kader van de activiteiten van de nv (...) een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd, met het oog op de uitoefening van gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar, met een derde, te weten de heer (...), die geen toelating heeft om een dergelijke activiteit uit te oefenen, hetgeen o.a. blijkt uit:

- het gegeven dat de heer (...) op 15 december 2017 ambtshalve werd weggelaten van de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars;
- uw schrijven d.d. 6 april 2018 waarin u de heer (...) een lijst met alle zelfstandige medewerkers binnen het kantoor nv (...) overmaakt, lijst waarop de naam (...) niet voorkomt;
- de mail d.d. 25 april 2018 vanwege de heer (...) aan u gericht waarin wordt opgemerkt dat de heer (...) zich van alle zelfstandige vastgoedmakelaarsactiviteiten dient te onthouden zolang hij niet effectief is ingeschreven op de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars;
- de bemiddelingsopdracht d.d. 30 mei 2018 voor een onroerend goed gelegen te (...), ondertekend door de heer (...) met de vermelding dat hij BIV-erkend makelaar is met het nummer (...), waarbij wordt opgemerkt dat deze bemiddelingsopdracht niet in opdracht van een erkend vastgoedmakelaar werd ondertekend;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 27 september 2018 en aangetekend schrijven d.d. 10 september 2018 en 27 september 2018 nalaat hierover toelichting te verschaffen

(inbreuk op artikel 1, 4 en 22 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

5. minstens in de periode van 6 maart 2018 tot 24 oktober 2018 in het kader van de activiteiten van de (...) een samenwerkingsverband te hebben georganiseerd, met het oog op de uitoefening van gereglementeerde activiteiten van vastgoedmakelaar, met een derde, te weten de heer (...), die geen toelating heeft om een dergelijke activiteit uit te oefenen, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw schrijven d.d. 6 april 2018 waarin u de heer (...) een lijst met alle zelfstandige medewerkers binnen het kantoor nv (...) overmaakt, lijst waarop de naam (...) niet voorkomt;

- de bemiddelingsopdracht d.d. 6 maart 2018 voor een onroerend goed gelegen te (...), ondertekend door de heer (...), waarbij op geen enkele wijze naar het BIV-nummer van een erkend vastgoedmakelaar wordt verwezen, dewelke niet in opdracht van een erkend vastgoedmakelaar werd ondertekend en dewelke op de eerste bladzijde naast het logo van IMMOBILIEN (...) vermeldt:

*“Bemiddelend Vastgoedkantoor  
Vastgoed (...);*

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 27 september 2018 en aangetekend schrijven d.d. 10 september 2018 en 27 september 2018 nalaat hierover toelichting te verschaffen

(inbreuk op artikel 1, 4 en 22 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### *1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:*

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

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

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de assessor.

De leden van de U.K. verwijzen naar de 5 onderscheiden onderdelen zoals vermeld in de oproeping.

1.

De eerste tenlastelegging betreft de inbreuk op artn. 1 en 53 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, dan wel de noodzakelijke stedenbouwkundige informatie niet te hebben vermeld op correcte wijze en inbreuk op art. 5.2.6 VCRO, aangaande het onroerend goed te (...).

Ingevolge de nieuwe Plichtenleer, in werking sedert 30.12.2018, dienen voornoemde artikelen gelezen te worden als de huidige artn. 1 en 55 van de Plichtenleer.

De print-out d.d. 27.02.2018 maakt duidelijk een inbreuk uit.

De publicatie vermeldt nagenoeg *'nog niet aangevraagd'* voor de elementen verplicht op te nemen aangaande *'dagvaarding'*, *'niet van toepassing'* en aangaande *'bouwvergunning/verkavelingsvergunning'*.

2.

De tweede tenlastelegging betreft identieke inbreuken, doch wel aangaande het onroerend goed te (...).

De print-out d.d. 27.02.2018 maakt duidelijk een inbreuk uit.

De publicatie vermeldt nagenoeg *'nog niet aangevraagd'* voor de elementen verplicht op te nemen aangaande *'dagvaarding'*, *'bestemming'*.

3.

De derde tenlastelegging, identieke inbreuken, aangaande het onroerend goed te (...).

De print-out d.d. 27.02.2018 maakt duidelijk een inbreuk uit.

De publicatie vermeldt nagenoeg *'nog niet aangevraagd'* voor de elementen verplicht op te nemen aangaande *'dagvaarding'*, *'bestemming'*.

Voor de drie desbetreffende panden is er geen toelichting gegeven door aangeklaagde op het verslag d.d. 03.09.2018.

De weerslag van de print-outs aangaande de drie onderscheiden panden maakt duidelijk dat de publicaties niet in overeenstemming zijn met de reglementering, noch dat, de plichten te voldoen in hoofde van aangeklaagde alvorens publicatie, zijn voldaan.

De vaststellingen zijn een feit en derhalve zijn de tenlasteleggingen bewezen.

Van elke erkende vastgoedmakelaar mag worden verwacht dat deze alvorens publicatie zich afdoende informeert en afdoende verificaties verricht ten einde het publiek enkel op één enkele en vooral – correcte - wijze te informeren aangaande de panden die op de markt worden aangeboden en dit - voorafgaand - elke publicatie.

De reglementering laat nog toe *'in aanvraag'* en vereist alvorens publicatie nog niet dat die stukken effectief al ontvangen zijn. Dit vormt ontegensprekelijk een praktische ingesteldheid van de wetgever. Wat de tekortkoming in hoofde van aangeklaagde des te laakbaarder maakt.

Dergelijk gedrag is niet in overeenstemming met de eer en waardigheid elk vastgoedmakelaar eigen en de gehele beroepsgroep eigen.

De inbreuken op de artn. 1 en 53 van de Plichtenleer (thans de artikelen 1 en 55 van de nieuwe Plichtenleer), inbreuk op art. 5.2.6 VCRO dienen gesanctioneerd.

4.

De vierde tenlastelegging betreft de inbreuk op de artn. 1, 4 en 22 van voornoemde Plichtenleer, dan wel de organisatie van samenwerking tot uitoefening van gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar met een derde die geen toelating heeft tot het stellen hiervan en dit in de periode van 30.05.2018 tot 24.10.18.

Thans onder identieke nummering opgenomen en behouden in de nieuwe plichtenleer in werking sedert 30.12.2018.

Het is een vaststaand gegeven dat Dhr. (...) sedert 15.12.2017, ingevolge ambtshalve weglating, niet prijkt op de lijst van de erkende vastgoedmakelaars.

5.

De vijfde tenlastelegging betreft de identieke tenlastelegging als voornoemd onder punt 4. doch in deze een samenwerking te hebben georganiseerd met Dhr. (...) en dit in de periode van 6.03.2018 tot 24.10.2018.

In het dossier steken gegevens dat aangeklaagde eerder verzocht werd tot toelichting en uiteenzetting van de medewerkers binnen zijn organisatie. Op diens lijst met vermelding van alle zelfstandige medewerkers, prijkt de naam van Dhr. (...) niet.

De voorliggende bemiddelingsopdracht aangaande het onroerend goed te (...), is duidelijk niet in opdracht ondertekend en met duidelijke vermelding van 'Dhr. (...)'.  
De vaststelling is klaar en duidelijk.

6.

Uit het dossier blijkt dat het Instituut evenwel ingelicht werd dat voor zowel Dhr. (...) als Dhr. (...), arbeidsovereenkomsten zouden zijn afgesloten.

Aangaande Dhr. (...) zou dit louter afwikkeling van zijn dossiers zijn, in opdracht van aangeklaagde en puur een element van 'macht der gewoonte' betreffen dat deze nog zijn 'verlopen' stagenummer heeft vermeld.

Voorts mededeling van diens takenpakket, waaronder : telefonie en contacten met notarissen, commercieel bediende en facturatie en administratie van dossiers.

Aangaande Dhr. (...) wordt beweerd dat deze commercieel bediende is, zonder BIV-nummer en enkel zou nagelaten hebben de gegevens van aangeklaagde als erkend vastgoedmakelaar in te vullen.

7.

Voor Dhr. (...) wordt een bijvoegsel d.d. 22.06.2018 van een bestaande arbeidsovereenkomst van 20.02.2013 voorgelegd, waarbij de N.V. (...) Immobiliën, vennootschap van aangeklaagde wordt vertegenwoordigd door : Dhr. (...) of aangeklaagde zelf.

8.1)

Een eerste constatacie is dat de berichtgeving aangaande de taken van Dhr. (...) voor aangeklaagde hiermee achterhaald is, dan wel tekortschiet.

8.2)

De functieomschrijving in voorliggend bijvoegsel is alleszins niet beperkend te noemen, nu dit geen essentieel bestanddeel van de arbeidsovereenkomst uitmaakt. Zo ook aangaande de plaats van tewerkstelling, waarbij dit in elke vestiging van de onderneming van aangeklaagde kan worden voldaan, onverminderd opendeurdagen/projecten/evenementen.

De originele arbeidsovereenkomst, inschrijving sedert 20.02.2013 - blijkt uit niets.

Gegevens die niet voorliggen, zijn niet bewezen.

Een bijvoegsel zelf, maakt geen arbeidsovereenkomst op zich uit.

Bij gebreke aan bewijs officiële inschrijving van Dhr. (...) als werknemer komt de tenlastelegging bewezen voor.

8.3)

Voor Dhr. (...) werd kopie toegestuurd van een arbeidsovereenkomst, ingaand vanaf 01.01.2018, voor een deeltijdse betrekking met vaste uurregeling, dan wel 13 uur/week, opgemaakt op 30.12.2017.

Ter aanvulling hiervan werd een inlichtingenfiche, ingevuld door aangeklaagde ten behoeve van het sociaal bureau, voorgelegd.

Dit stuk is niet gedateerd en bewijst op zich niet de nodige inschrijving.

De deeltijdse arbeidsovereenkomst betreft algemeen ‘*commerciële administratie*’.

De bezoldiging van de deeltijdse arbeidsovereenkomst, maakt voorts aannemelijk dat de resterende en niet door arbeidsovereenkomst ingenomen uren, door de desbetreffende zullen worden vervuld met andere prestaties, die hem vergoeding verschaffen.

Derhalve kan op grond van voorliggende gegevens geenszins aangenomen worden dat de tenlastelegging in hoofde van aangeklaagde zou zijn weerlegd.

9.

Samenwerking met niet-erkenden die activiteiten stellen die enkel door erkende vastgoedmakelaars mogen worden verricht, is een zwaar vergrijp op de deontologie en reglementering.

Te meer dit een aantasting uitmaakt van de beroepseer van elke erkende vastgoedmakelaar als erkend vastgoedmakelaar en dit ten nadele van alle erkende vastgoedmakelaars.

Het staat buiten kijf dat het afsluiten van een bemiddelingsopdracht, valt onder ‘bemiddelen’ en derhalve onder activiteiten valt die louter door erkenden kunnen/mogen worden verricht.

Zo een tewerkgestelde dergelijke activiteit zou stellen en handtekenen, moet overduidelijk meegedeeld in welke hoedanigheid en wie de erkende vastgoedmakelaar is die volle verantwoordelijkheid neemt.

De omissie en derhalve ‘schijn’ dat deze in eigen naam ondertekent en niet ‘in opdracht van een erkende vastgoedmakelaar’, is niet enkel gebrekkig, doch strijdig met de reglementering dat enkel erkende vastgoedmakelaars gerechtigd zijn tot het stellen van bemiddelingsactiviteiten.

10.

De leden van de U.K. stellen vast dat de toelichting door aangeklaagde op elk van de hem ten laste gelegde feiten tekortschiet, dan wel niet concreet/bewijskrachtig werd weerlegd.

Derhalve zijn alle in de oproeping opgenomen tenlasteleggingen weerhouden als bewezen.

Een onderscheiden maatregel doet misverstanden ontstaan.

De leden van de U.K. achten het opleggen van één maatregel voor de onderscheiden inbreuken tezamen, overeenkomstig de vordering van de assessor, aangewezen voor.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. stellen vast dat aangeklaagde diens eigen beroepseer op allerlei punten niet eerbaar acht.

De leden van de U.K. zijn overtuigd dat de laakbaarheid van het handelen van aangeklaagde – en dit omvat alle tenlasteleggingen – een ongeoorloofde tekortkoming uitmaakt van een erkend vastgoedmakelaar die de eer en waardigheid van de beroepsgroep, zo ook in eigen naam, uitholt.

De leden van de U.K. lezen in het dossier de goedbedoelde toelichting. Dit neemt niet af dat deze niet voldoet ter weerlegging van de tenlasteleggingen. Voorts overtuigen de stukken niet van een accurate en geheel correcte ingesteldheid, ontdaan van elke redelijke twijfel in hoofde van aangeklaagde.

#### **OP DEZE GRONDEN BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012 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 de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **6 maanden schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

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

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

Zegt voor recht dat het de plicht is van Dhr. (...) om op grond van art. 21§1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017), de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert, **per aangetekend schrijven binnen de 15 dagen** vanaf het in kracht van gewijsde gaan van de beslissing, te informeren over de opgelopen sanctie; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen gedurende de schorsingsperiode.

De niet-naleving hiervan is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping kan uitmaken en desgevallend tot een nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.