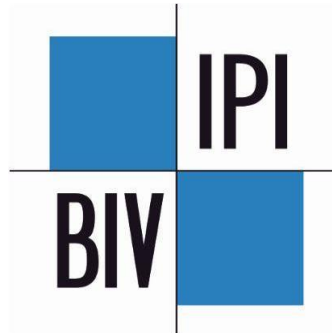


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG OP VERZET  
nr. 3959**

Van 4 juni 2021

Dossier : T11791

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde schreef gelden van de derdenrekening op naam van haar kantoor over naar de rekening op naam een bvba met de vermelding 'voor even', zonder dat duidelijk is waar de overgeschreven bedragen op slaan, zonder dat duidelijk is of het om bedragen gaat die conform instructie van de opdrachtgever of een betrokken partij of gerechtelijke beslissing mocht overgeschreven worden, zonder dat duidelijk is of het om voorschotten of waarborgen ging en zonder dat aangeklaagde kon aantonen dat dit om commissiegelden zou gaan waarvoor correct gefactureerd werd. Sanctie: schrapping.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, de heer (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert de bevestiging van de uitspraak bij verstek d.d. 12.02.2021

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De raadsman geeft aan dat de feiten niet worden betwist.

Aangeklaagde was bij de eerste zitting niet aanwezig - haar vader was overleden te Polen en zij diende daartoe enkele keren over en weer te gaan.

Het zijn ernstige feiten, we vragen u uw beslissing te herzien.

De problemen zijn rechtgezet.

Op een bepaald moment zijn gelden van de derdenrekening overgemaakt geweest naar de kantoorrekening - voor even - niet voor altijd.

Dit kon niet, doch is niet met slechte intenties, dit blijkt uit de feiten.

Aangeklaagde is naïef en te goeder trouw. De bedragen worden altijd terugbetaald.

Aangeklaagde is in wezen eerder een creatieve geest en heeft weinig oog voor de administratie.

De bewegingen van de gelden op de derdenrekening hebben geen slechte intenties.

Er zijn geen klachten ingediend, niet van verkopers, niet van cliënten, niet van notarissen. alles is altijd heel vlot verlopen.

Aangeklaagde weet dat het niet meer mag gebeuren.

Zij had de intentie om dit boekhoudkundig op te lossen, doch dit was niet haar prioriteit.

Begin 2020 heeft zij beroep gedaan op iemand die haar helpt in de administratie, Mevr. (...).

Deze stelde vast dat het nog niet in orde was. Thans is dit in orde.

Mevr. (...) is een zelfstandige accountant; zij bereidt de zaken voor.

De jaarrekening getuigt dat er eerst een verlies was, nu winst van 50.000,00 euro.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt geopperd dat er verschillende jaarrekeningen op quasi hetzelfde tijdstip zijn neergelegd.

Waarop de raadsman aangaf dat het laatste cijfer een positief cijfer is.

Er wordt gevraagd om de zaak te herbekijken, aangeklaagde een mogelijkheid te geven en haar toe te laten te bewijzen dat zij zich heeft gebeterd. Haar een tweede kans te bieden en vb. uitstel van bestraffing te verlenen, dit kan tot 5 jaar ?

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/06/2021** 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. T11791

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de activiteiten van het kantoor (...) in de periode van 11 september 2019 tot en met 20 mei 2020 gelden van uw KBC-derdenrekening op naam van het kantoor (...) met nr. (...) naar de rekening op naam van bvba (...) met nr. BE (...) te hebben overgeschreven met de vermelding 'voor even' zonder dat duidelijk is waar de overgeschreven bedragen op slaan, zonder dat duidelijk is of het om bedragen gaat die u conform instructie van uw opdrachtgever of een betrokken partij of gerechtelijke beslissing mocht overschrijven, zonder dat duidelijk is of het om voorschotten of waarborgen ging en zonder dat u aantoonde dat dit om commissiegelden zou gaan waarvoor correct gefactureerd werd, meer bepaald:

- 6000 EUR op 11 september 2019;
- 300 EUR op 27 september 2019;
- 3000 EUR op 3 oktober 2019;
- 10000 EUR op 6 november 2019;
- 500 EUR op 23 november 2019;
- 3000 EUR op 23 november 2019;
- 9000 EUR op 26 november 2019;
- 15257,49 EUR op 20 januari 2020;
- 5000 EUR op 27 februari 2020;
- 2000 EUR op 15 april 2020
- 50 EUR op 20 april 2020;
- 500 EUR op 18 mei 2020;
- 500 EUR op 20 mei 2020;

wat op een niet transparante wijze van beheer van uw derdenrekeningen en fusie, compensatie en eenheid tussen uw derdenrekeningen en uw andere bankrekeningen duidt, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 16 september 2020 met verslagnummer 2020/T11791 n.a.v. het plaatsbezoek op 16 september 2020 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- het overzicht van de verrichtingen in de periode van 15 september 2019 tot en met 14 september 2020 van op de KBC-derdenrekening op naam van het kantoor (...) met nr. BE(...);

- het door u via mail d.d. 23 oktober 2020 aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte overzicht van de verrichtingen in de periode van 1 augustus 2019 tot 1 augustus 2020 op uw KBC-derdenrekening met nr. BE(...);

- uw mail d.d. 23 oktober 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

*“3. Derdenrekening > daar hebben we hard aan gewerkt om alle verrichtingen in kaart te brengen en duidelijke overzicht te maken. Deze overzicht is klaar en voor en voor ons al duidelijk. We hebben al verschillende stortingen gedaan zodat het saldo klopt.”*

(inbreuk op artikel 1 en 29 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 2 en 3, 2° en 3° van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 28, 67 en 69 van de plichtenleer van het B.I.V., en op art. 461 Sw.).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

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

#### **A. De procedure**

Aangeklaagde tekent op 18 maart 2021 verzet aan tegen de beslissing van de Uitvoerende Kamer van 12 februari 2021 waarbij de sanctie van schrapping opgelegd werd. Deze beslissing werd aangeklaagde betekend op 19 februari 2021.

Het verzet is tijdig en ontvankelijk.

#### **B. De gegrondheid**

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 29 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 2, 3, 2° en 3° van de richtlijn betreffende de derdenrekening en op art. 461 SW, dit over de periode 11.09.2019 tot en met 20.05.2020.

1.

De oproeping verwijst naar overschrijvingen van de derdenrekening naar de kantoorrekening met de vermelding van ‘voor even’ - ronde bedragen die op zich en met die vermelding

geenszins verduidelijking verschaffen omtrent het verband met de opdracht, de al/niet toelating/instructie hiertoe en de onduidelijkheid of dit voorschotten en/of waarborgen betroffen, laat staan of deze correct gefactureerd werden.

Ter zitting geeft de raadsman aan dat de feiten niet worden betwist. Wat in deze een erkenning inhoudt van het niet-transparant beheer van de derdenrekening.

De mededeling d.d. 23.10.2020: *‘..voor ons is het duidelijk. We hebben al verschillende stortingen gedaan zodat het saldo klopt’* - getuigt dat de overschrijvingen geenszins gefactureerd/gerechtigd waren (anders zouden terugstortingen niet nodig zijn).

2.

De stelling en aanname als zou alles opgelost/rechtgezet zijn, weerhoudt niet dat derdengelden zijn aangewend geweest naar eigen inzichten en geenszins verrichtingen betroffen waartoe aangeklaagde gerechtigd was.

Eerder en op verstek was er reeds oog voor de ijver die aangeklaagde aan de dag legde met oog op rechtzetting.

De afnames over de verlopen periode zoals opgesomd in de oproeping, staan vast, zijn erkend en zijn bewezen.

Dit betreft een inbreuk op de artn. 1 en 29 van de plichtenleer, op art. 2, 3,2 en 3° van de richtlijn aangaande de derdenrekening en op art. 461 SW.

De leden van de U.K. zijn zich zeker bewust dat zij louter over een tuchtrechtelijke bevoegdheid beschikken en geenszins bij machte zijn om enige correctionele uitspraak te vellen. De leden van de U.K. kunnen enkel stellen dat de vrije beschikking en wegname van andermans gelden kan begrepen worden als een inbreuk op art. 461 Sw.

3.

De leden van de U.K. mochten de raadsman lovend aanhoren omtrent de creatieve eigenschappen van aangeklaagde. Voorts de ietwat mindere aanleg voor het administratief aspect.

Evenwel is een erkend vastgoedmakelaar gehouden tot naleving van de regelgeving en wetgeving, onverminderd de boekhoudwetgeving en in deze specifiek nodig conform de plichtenleer en de richtlijn aangaande het gebruik van de derdenrekening.

Conform art. 29 is de vastgoedmakelaar gehouden een derdenrekening te houden tot het ontvangen en overdragen van de gelden/waarden waartoe deze beopdracht wordt en hoort deze de gelden/waarden te bewaren/te beheren in het kader van de opdracht.

Dit is geheel onderscheiden aan eigen inzichten/willigheid.

De richtlijn bevat in art. 2 de uitdrukkelijke plicht dat het gebruik van een derdenrekening welk *‘exclusief’* bestemd is tot het ontvangen of overmaken van fondsen en waarden beoogd door art. 29, tweede lid van de Plichtenleer.

Vervolgens onder art. 3, 2° en 3° dat er geen enkele vorm van krediet kan/mag worden toegestaan op deze rekening, nog dat de waarden kunnen dienen als waarborg; evenmin voorwerp van compensatie/fusie/eenheid met andere bankrekeningen mag bestaan.

Hoe ‘anders’ moet ‘voor even’ begrepen/geïnterpreteerd worden, dan dat aangeklaagde zichzelf voortijdig gelden heeft toegeëigend, zichzelf ‘krediet’ heeft verschaft ?

De leden van de U.K. verwijzen naar STUK 1, de verklaring van Mevr. (...) - freelance administratief, planner, cijferaar, duizendpoot (cfr. website ...) die, met respect, geen erkend accountant is en zelf geen tuchtoverste heeft.

Op 01.05.2021, met oog op de zitting en lang ná de verstekbeslissing van 12.02.2021, lang ná de oproeping, lang ná het gevoerd onderzoek, geeft deze aangezochte zelfstandige te kennen :

*“De derdenrekening werd in het verleden, noodgedwongen, aangesproken voor tijdelijke gelden waarmee dringende schulden betaald werden door de BV..... U zal ook zien dat soms het BTW bedrag weer terug gestort werd op de derdenrekening als provisie voor BTW-aangiftes.”*

Mevr. (...) geeft dan ook te kennen dat zij sinds haar aanstelling haar uiterste best zal doen om alles op te volgen. Niet Mevr. (...) is deontologisch t.o.v. het BIV gehouden, noch ‘aangesteld’ want zelfstandig en ‘freelance’; niet erkend als accountant (die hebben evenzeer plicht om hun nummer op de website te plaatsen en behoudens vergissing van de leden van de U.K. deze nergens vermeld staat en middels nazicht site ITAA geen inschrijving geniet, noch als natuurlijk persoon, noch als rechtspersoon). Dat Mevr. (...) haar tussenkomst vereist was, geeft net de ernst weer. Zonder de controle van de referendaris moet er blijkens totale afwezigheid van besef zijn geweest in hoofde van aangeklaagde. Indien er besef in hoofde van aangeklaagde zou zijn geweest, heeft zij gedurende een gehele periode blijvend gehandeld zonder effectief schuldinzicht.

Art. 461 Sw. stelt dat hij die zich een zaak die hem niet toebehoort, bedrieglijk wegneemt, zich schuldig maakt aan diefstal - met diefstal wordt gelijkgesteld het bedrieglijk wegnemen van andermans goed, zelfs voor een kortstondig gebruik.

Wegnemen, het zich toe-eigenen of het ontvreemden van een roerend goed betreft diefstal. De wegneming is een in-bezittingneming. Aan de voorwaarde van de bedrieglijke onttrekking van het goed van iemand anders is voldaan indien de dader dit goed in bezit neemt, ook al gebeurt dit maar zeer kortstondig.

Zelfs zonder het bedrieglijk oogmerk moet gesteld dat in tuchtrechtelijke beoordeling de ‘wegname’ van de gelden van de derdenrekening geenszins gelijktijdig, laat staan voorafgaand aan de betrokkene werd meegedeeld. Meer, gelet op de wijze van de verrichtingen, moet betwijfeld of dit überhaupt kon meegedeeld, want willekeurige bedragen betreffen die in geen enkel opzicht toewijsbaar zijn aan een pand/bemiddelingsopdracht.

4.

De gegevens in het dossier laten enkel de interpretatie toe dat aan de tenlastelegging is voldaan, zodat de inbreuk bewezen is in hoofde van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Er werd de leden van de U.K. verzocht om het dossier in een ander licht te beoordelen. De verschaft toelichting en stukken wijzigen de vastgestelde feiten en inbreuken niet.

Dit wordt niet ontkend door aangeklaagde en de raadsman.

Steevast worden de voorliggende feiten en stukken in concreto beoordeeld.

Thans moet gesteld dat op heden, met de voorliggende vaststellingen en stukken in concreto, zelfs met de toelichting, de inbreuken even ernstig en zwaar blijven.

Niet het bedrag is een ijk-element om de ernst van de bewezen inbreuken te beoordelen. Wel de willekeurigheid en het geheel en louter handelen met eigen inzichten/noden. Het is ongeoorloofd bedragen toe te eigenen die anderen toebehoren. Dit stemt allerminst overeen met de eer en waardigheid van een erkend vastgoedmakelaar die de regelgeving kent en naleeft.

Dit is niet éénmalig geweest, doch wel courant gedurende de periode van oproeping.

Voorts de terugstorting t.b.v. BTW met oog op provisie voor de BTW-aangifte, mag alsnog benadrukt worden, geeft de ernst van de vaststellingen nog maar's aan. Dit bevestigt en zet in de verf dat de richtlijn aangaande beheer van de derdenrekening met de voeten werd getreden.

De leden van de U.K. vrezen dat aangeklaagde de ernst van het vergrijp per transactie en in het geheel (nog) niet vat. Een derdenrekening is geen grabbelton waarin kan gegrabd worden naar eigen behoeven/noden.

Eenieder die aangeklaagde aanzocht, kon en mocht - gelet op de erkenning als vastgoedmakelaar - erop vertrouwen dat de onroerende transacties middels bemiddeling en tussenkomst van aangeklaagde in correct beheer zouden verlopen, quod non.

Dat er een tijdsgamma verloopt tussen de ontvangsten van derdengelden en het verlijden van de akte, wijzigt het gegeven niet dat dit vooralsnog andermans gelden betreffen waaromtrent er nimmer vrije beschikking geldt.

Er worden ter verdediging geen overeenkomsten/facturen overgelegd die de leden van de U.K. zouden moeten overtuigen/moeten wijzen op het aannemelijk maken als zouden de gelden aangeklaagde (mogelijks) toekomen.

Een eigen opgemaakte Excel-lijst is wat het is, een eigen verklaring.

De jaarrekeningen over de periode 2018 tot en met 2019, is wat het is, een boekhoudkundige momentopname.

Het verweer is oppervlakkig en duidt nét op het tekort aan besef van de ernst van de tekortkomingen.

Als vastgoedmakelaar wordt aangeklaagde aangezocht tot 'bemiddelen'.

Dat zij deze dienst niet gratis verleent is zeker.

Dat zij 'naast' deze dienst en naar eigen inzichten/noden, dan wel geheel willekeurig, zichzelf 'voor even' bedragen overschrijft, is in hoofde van elkeen die aangeklaagde heeft aangezocht onthutsend en bedrieglijk te noemen.

Wie van de cliënten/verkopers/notarissen 'weet' van het gebruik 'voor even' ? Kan er gesteld worden als zou er geen benadeelde zijn ?

Zijn niet alle erkende vastgoedmakelaar-bemiddelaars benadeeld als dergelijk foutief handelen zou worden gedoogd ?

De inbreuk is nefast en ongeoorloofd als erkend vastgoedmakelaar t.o.v. elkeen die haar heeft aangezocht voor haar diensten, t.a.v. alle collega's.

Zelfs nu, na toelichting en uiteenzetting, met overlegging van stukken, kunnen er geen verzachtende omstandigheden worden aangetroffen, die de leden tot andere inzichten brengen. De rechtzetting die er is gekomen, is er gekomen nà vaststelling middels controle, niet uit eigen beweging, niet voorafgaand, doch wel louter volgend ná de vaststelling/controle. Wat als er geen controlebezoek doorgang had gevonden ? Wat als dergelijk gebruik jarenlang zou zijn geschied ?

De leden van de U.K., hebben het gehele dossier mét de toegevoegde stukken en toelichting gewikt en gewogen en menen unaniem tot volgende maatregel als enige passende oordelen ;

**OP DEZE GRONDEN  
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende op verzet, en **op tegenspraak.**

Verklaart het verzet ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt haar beslissing nr. 3872 gewezen op 12 februari 2021 in hoofde van mevrouw (...).

Bevestigt dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Bevestigt uit dien hoofde de sanctie van **schrapping, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

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

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

(...)