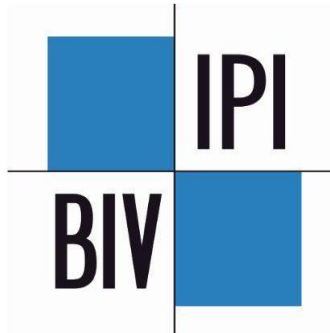


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4208**

Van 1 juli 2022

Dossier : T12606

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-rentmeester zou voor het beheer van 3 appartementen geen beheersovereenkomst kunnen voorleggen. Ook ontbreken verplichte vermeldingen op de website. De Uitvoerende Kamer acht de tenlasteleggingen bewezen en legt een waarschuwing als sanctie op.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 15 februari 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 6 mei 2022** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 15.30 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde verschijnt in persoon.

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat hij **geen afstand** wenst te doen van zijn recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal, Mter. (...), wordt gehoord in haar vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal verwijst naar de oproeping; er was geen schriftelijke overeenkomst, alles zou overgedragen zijn, dit kan niet meer worden bewezen. Wijl de documenten een tijd lang moeten bewaard blijven; voorts art. 20 van de Plichtenleer en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 1 maand schorsing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De appartementen zijn gelegen in 3 verschillende appartementsgebouwen.  
Ik ben aangezocht geweest door de dochter van Mevr. (...).  
Eén keer/3 maanden ging ik bij Mevr. (...) thuis.  
Alle documenten werden steeds overgedragen.

Dhr. (...), zoon, zou thans (dochter is overleden) verder het beheer opvolgen.  
Dhr. (...) en zijn raadsman, Mter. (...), wonen in dezelfde straat.  
Ik ging bij Dhr. (...) thuis om hem alles uiteen te zetten en toe te lichten.

2 studio's kwamen leeg te staan.  
Keuken, badkamer, schilderen, vloerbekleding, edm. werd aangepast.  
(...) kreeg alle gelden, zelfs te veel, wegens een huurder die nog achterstallen had.  
Het bewijs van BA-verzekering steekt erbij.

4/3/21: aanstelling van Mter. (...) als voorlopig bewindvoerder van Mevr. (...). Ik kreeg van haar een brief en ik stuurde haar de documenten op.  
De sleutels en gegevens van de syndicus werden overgedragen.

Op tussenkomst van de plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal; (...) staat onder voorlopig bewind; Dhr. (...) heeft Mter. (...).

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde gewezen op het feit dat er zonder overeenkomst moeilijk het tegendeel kan bewezen worden.  
Waarop aangeklaagde meedeelde dat hij geen contract kan voorleggen.  
Hij is in 2005 begonnen.

Op tussenkomst van de plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal: Hoe gaat u dit bewijzen als u de documenten niet heeft en u een controle krijgt ?

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht of hij bewijs kan voorleggen betreffende het doorstorten van de huur ?  
Ja.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht hoe de werken werden bekostigd ? Waarop aangeklaagde meedeelde dat hij Mevr. (...) gezegd had dat ze de panden up to date moest houden (de panden dateerden van '60).  
Met de huur van de andere appartementen; werd dit bekostigd en zij deed dan een opleg.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.; uitbetaling geschiedde dit via bankrekening of via overschrijving ? Waarop aangeklaagde meedeelde via overschrijving.

Aangeklaagde voert voorts aan dat de zoon het zou overnemen; dat aangeklaagde hiertoe bij hem thuis was langs geweest. Stelt voorts dat de overeenkomst werd beëindigd omdat er een voorlopig bewindvoerder werd aangesteld (cfr. schrijven van Mter. (...)).

Dhr. (...) regelt nu de zaken.

Op tussenkomst van de plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal: waarom heeft u geen kopie genomen van de stukken of bewijs van de overdracht ?

Waarop aangeklaagde stelt, ik heb kopie van de stukken, maar heb ze nu niet bij.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **01/07/2022** en trekt zich terug voor beraadslaging.

## 2. TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal, 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. T12606**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-rentmeester in het kader van het beheer van 3 appartementen gelegen te (...) te hebben nagelaten voorafgaandelijk aan de aanvaarding van uw opdracht een voorstel van overeenkomst voor te leggen aan uw potentiële opdrachtgever en nadien te hebben nagelaten gevolg te geven aan het verzoek van Mter. (...), raadsman van uw opdrachtgevers mevrouw (...) en de heer (...), om volgende documenten voor te leggen:

- De beheersovereenkomst van de 3 appartementen;
- Een volledig overzicht van de inkomsten en uitgaven betreffende dit beheer;
- Bewijzen van storting van de beschikbare gelden;
- De stand van de rekening van mevrouw (...) en de heer (...);
- Een lijst van de uitgevoerde werken
- De toestand van de betrokken appartementen
- Bewijs van de polis beroepsaansprakelijkheid of bewijs van betaling aan de erkende beroepsinstantie
- Het ontbreken van toezicht op de uitgevoerde werken betreffende elektrische installaties, de keuken en de badkamer in genoemde onroerende goederen tijdens het beheer;

hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 22 oktober 2020 vanwege Mter. (...) aan U gericht;
- het schrijven d.d. 27 januari 2021 vanwege Mter. (...) aan U gericht;
- het schrijven d.d. 28 mei 2021 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het schrijven d.d. 15 december 2021 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 1 juni 2021 en 23 augustus 2021 en aangetekend schrijven d.d. 15 juli 2021 en 23 augustus 2021 nalaat een kopie van uw beheerovereenkomst voor voormelde onroerende goederen voor te leggen

(inbreuk op artikel 1, 8, 9 en 71 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1, 8, 9 en 70 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018);

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar te hebben nagelaten op de inlichtingen door U bezorgd aan het B.I.V. uw BIV-erkenningsnummer, de naam van de verzekeringsonderneming die uw burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt en het nummer van deze verzekeringsovereenkomst te vermelden, en te hebben nagelaten op uw website (...) de naam van de verzekeringsonderneming die de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en borgstelling dekt en het nummer van deze verzekeringsovereenkomst te vermelden, hetgeen blijkt uit:

- uw mail d.d. 19 april 2021 aan mevrouw (...) gericht;

- uw schrijven d.d. 30 augustus 2021 aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- uw mail d.d. 7 september 2021 aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op artikel 1 en 20 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

## **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 plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 8, 9, en 71 van de plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 37 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans gekend onder de artn. 1, 8, 9, 20 en 70 van de plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

## **VOORAFGAAND - NOPENS DE ONTVANKELIJKHEID**

Aangeklaagde is opgeroepen per aangetekend schrijven d.d. 15.02.2022 en dit na verzoek tot herziening volgend op een eerdere seponering van het dossier.

De eerder seponering geschiedde middels kennisgeving van het schrijven van de rechtskundig assessor d.d. 01.12.2021.

Middels aangetekend schrijven - poststempel 15.12.2021 - werd het verzoek tot herziening ingediend.

Het is middels brief van 17.12.2021 dat aangeklaagde, zo ook de raadsman van de klager in kennis werd gesteld van het ontvangen verzoek tot herziening d.d. 15.12.2021.

Dat dit schrijven d.d. 17.12.2021 binnen redelijke termijn moet worden genoemd, zo ook de oproeping d.d. 15.02.2022.

De wet stelt klaar en duidelijk dat in geval van herziening, de rechtskundig assessor generaal het lid oproept om te verschijnen.

De zaak is ontvankelijk

## TEN GRONDE

1. Nopens de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 8, 9 en 71 van voornoemde plichtenleer 2006, thans gekend onder de artn. 1, 8, 9 en 70 van huidige plichtenleer zoals voornoemd.

In verweer ter zitting staat voorop dat aangeklaagde erkent geen contract te kunnen voorleggen. Dat hij met zijn dienstverlening ten behoeve van Mevr. (...) was aangevat in 2005. Dit is een erkend en zeker gegeven.

In verwijzing naar het gevoerde verweer zou aangeklaagde, terloops en gedurende uitvoering, steevast 3-maandelijks voor de nodige overdracht hebben gezorgd; aanvankelijk aan Mevr. (...), voorts t.a.v. haar zoon, Dhr. (...).

Concrete overzichten van inkomsten/uitgaven/afrekeningen/stand van de rekening/lijsit uitgevoerde werken/ betalingen en stortingen ; ontbreken, liggen niet voor.

Enig geheel en gedetailleerd chronologisch beheer; van bij aanvang, terloops in uitvoering van de taak en dit tot en met beëindiging (aanstelling voorlopig bewindvoerder), faalt aangeklaagde in bewijslast.

Zo er effectief terloops en in uitvoering van de taak door aangeklaagde volledige afgifte zou zijn geschied van alle documenten, kan een inbreuk op art. 70 (voorheen art. 71) niet worden weerhouden.

De tenlastelegging op grond van de artn. 1, 8 en 9 wordt weerhouden.

2. Nopens de vermeldingen op de website

De brief- en e-mailwisseling door aangeklaagde met het Instituut, lopende het onderzoek, wijst op de vaststelling dat de nodige wettelijke gegevens niet worden vermeld.

De inbreuk op de artn. 1 en 20 wordt ten laste van aangeklaagde weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

De opstart, looptijd en afhandeling van een dienstverlening als professioneel moet gestoeld zijn op een schriftelijke overeenkomst.

De leden bemerken dat enige feitelijke uitvoering door aangeklaagde geschiedde. Uitvoering die hoegenaamd in het geheel niet overeenstemt met een professionele dienstverlening. Onmiskenbaar grove tekortkoming vormt, zonder alle feitelijkeheden en elke uitvoering te willen ontcrachten

Art. 20 stelt klaar en duidelijk ; vermelding van het BIV-nummer; de naam van de onderneming/vermelding van de rechtsvorm/naam rechtspersoon waarin activiteiten worden verricht; de naam van de verzekeringsonderneming die burgerlijke aansprakelijkheid en borgstelling dekt, alsook het nummer van de verzekeringsovereenkomst; onverminderd de nodige wettelijke vermeldingen die in elke communicatie moeten vermeld worden.

De leden van de U.K. zijn gehouden tot oordeel. Het dossier staft de weinig inerte tot algeheel professionele tussenkomst door aangeklaagde. De beweringen en 'de facto'-uitvoering ter zake - zonder voorafgaande schriftelijke overeenkomst en bewijskrachtige stukken die overliggen - zijn wat ze zijn.

In tucht is er enerzijds het punitief effect van de op te leggen maatregel, anderzijds en onverminderd tot essentiëler, het beoogde educerend effect.

Op grond waarvan de leden van de U.K. op heden in voorliggend dossier geneigd zijn tot enige mildheid; met aandrang naar aangeklaagde toe tot een inerte conformering aan de Plichtenleer.

Inhoudelijk ten aanzien van elkeen die de diensten van aangeklaagde aanzoekt (opstart voorafgaandelijke schriftelijke overeenkomst, dossier en stukken). Voorts immediate conformering in elke vorm van communicatie middels vermelding van alle nodige wettelijke en deontologisch vereiste mededelingen.

De leden stellen duidelijk dat, de in hoofde van aangeklaagde laakbare weerhouden inbreuken, niet kunnen blijven worden gesteld, enige mildheid niet voor herhaling vatbaar is.

Op grond waarvan de leden oordelen als volgt;

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

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

Acht de tenlasteleggingen in voormelde mate 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 **waarschuwing.**  
(...)