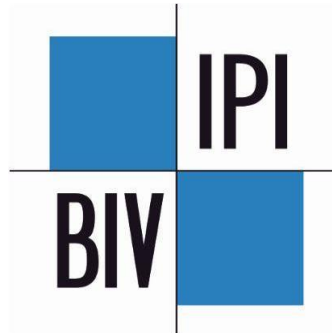


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 4358**

**bij verstek**

Van 5 mei 2023

Dossier: T13656

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

## Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars. Ook zou hij hebben nagelaten een schadevergoeding van 6000 EUR te betalen, als gevolg van een vonnis van de burgerlijke rechtbank. Aangeklaagde reageert niet op de briefwisseling van de Uitvoerende Kamer, en verschijnt ook niet ter zitting. Hij heeft zich op het moment van de zitting weggelaten bij het Instituut. De inbreuken op de deontologie worden door de leden van de Uitvoerende Kamer als bewezen geacht, en ze leggen aangeklaagde 1 maand schorsing als sanctie op die zal gelden vanaf de wederingschrijving.

## RECHTSPLEGING

### *I. NAAR DE VORM :*

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 21 december 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 24 februari 2023** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging 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 11.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt, noch wordt vertegenwoordigd.

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

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor geeft aan dat aangeklaagde weggelaten is op 14.01.2022. De klacht dateert van juni 2022 en het dossier/onderzoek is tijdig aangevat. Aangeklaagde liep een veroordeling op daterend van 12.07.2019 en heeft hieraan geen gevolg gegeven en vordert dat aangeklaagde 1 maand schorsing zou worden opgelegd bij wederingschrijving.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **05/05/2023** 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. T13656**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar de eer en de waardigheid die inherent zijn aan het beroep van vastgoedmakelaar te hebben geschonden door in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars; en

b. te hebben nagelaten gevolg te geven aan het vonnis met nr. (...) d.d. (...) van de Rechtbank van Eerste Aanleg (...), sectie burgerlijke rechtbank, waarin u wordt veroordeeld tot het betalen van een bedrag van 6000 EUR aan de eisers, de consoorten (...);

hetgeen blijkt uit:

- het vonnis met nr. (...) d.d. (...) van de Rechtbank van Eerste Aanleg (...), sectie burgerlijke rechtbank;

- het schrijven d.d. 13 juni 2022 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 22 juni 2022 en 7 oktober 2022 en aangetekend schrijven d.d. 9 september 2022 en 7 oktober 2022 en de mail d.d. 17 oktober 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht nalaat bewijs van uw geschreven bemiddelingsovereenkomst voor voormeld onroerend goed voor te leggen, evenals bewijs dat u gevolg heeft gegeven aan voormeld vonnis

(inbreuk op artikel 1, 8, 30 en 44 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

**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 rechtskundig assessor.

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, 30 en 44 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 2 van het KB van 12.01.2007.

Het betreft de verkoop van een onroerend goed te (...); meer bepaald enerzijds door te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsovereenkomst die voldoet aan het KB van 12.01.2007 en anderzijds geen gevolg te hebben gegeven aan het vonnis d.d. 12.02.2019 van de Rechtbank van Eerste aanleg (...) waarin aangeklaagde veroordeeld werd tot het betalen van een bedrag van 6.000,00 euro aan de consoorten (...).

#### VOORAFGAAND - ONTVANKELIJKHEID

De rechtskundig assessor verwees reeds bij zijn vordering op het gegeven dat aangeklaagde is weggelaten sedert 14.01.2022 op de kolom van de vastgoedmakelaars bemiddelaars en syndici.

In verwijzing naar de Wet van 11 februari 2013, art. 14 §4 is de U.K. bevoegd om te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten die de beslissing tot verwijdering voorafgaan, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat uiterlijk een jaar na deze beslissing.

Het dossier wijst uit dat de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat op 22 juni 2022, minder dan 6 maanden na de verwijdering van aangeklaagde op de deelkolommen.

De vordering is ontvankelijk

#### TEN GRONDE

1.

Volgend op de klacht werd aangeklaagde verzocht tot overlegging van de geschreven bemiddelingsopdracht waarvan sprake in het vonnis d.d. 12.02.2019, alsook tot overlegging van het bewijs van betaling van de 6.000,00 euro, meer moratoire intresten.

Het schrijven van de rechtskundig assessor dienaangaande, per aangetekend schrijven dateert van 22 juni 2022.

Enige reactie hierop door aangeklaagde bleef uit, zodat deze per gewone post op 9.09.2022 alsnog aan voornoemde vraag werd gerappelleerd.

Voorts alsnog, per gewone en aangetekende post d.d. 07.10.2022.

Op 17.10.2022 geeft aangeklaagde voor het eerst reactie op de drie voornoemde brieven. Ontvangst hiervan werd bevestigd. Stelt dat het dossier voor de rechtbank werd behandeld en de betaling geschiedde. Stellende niet langer lid te zijn van het Instituut en geen enkele reden ziet om zich te moeten verantwoorden t.o.v. de U.K.

Aangeklaagde werd hierop volgend diezelfde dag per mail geantwoord en gewezen op art. 14 §4 van de Wet van 11 februari 2013 en werd voor de vierde keer alsnog verzocht om de nodige stukken, per kerende.

Gelet op het uitblijven van enige inhoudelijke reactie, werd aangeklaagde opgeroepen per aangetekend schrijven d.d. 21.12.2022.

2.

Op grond van art. 1 van de Plichtenleer voornoemd is elke erkende vastgoedmakelaar gehouden tot het uitvoeren van de dienstverlening in eer en waardigheid voor het beroep, voorts gehouden tot het naleven van de wet en de rechtsregels.

Op grond van art. 8 van de Plichtenleer voornoemd is elke erkende vastgoedmakelaar gehouden tot het voorafgaandelijk opmaken van een schriftelijk voorstel van overeenkomst aan de opdrachtgever, met duidelijke en ondubbelzinnige vermelding van de verplichtingen van partijen, in het bijzonder aangaande de berekenings- en betalingswijze van het ereloon.

Art. 30 van de Plichtenleer voornoemd maakt dat het ontvangen van gelden en waarden waarvan aangeklaagde niet de overeengekomen uiteindelijke ontvanger is, gehouden is deze onverwijld af te geven aan de rechthebbende.

Art. 44 betreft de plicht van elke erkende vastgoedmakelaar om i.k.v. onderzoek van een tuchtdossier tegen zijn persoon, alle gevraagde informatie en documenten die hem worden gevraagd over te maken, teneinde de organen toe te laten hun wettelijke bevoegdheden uit te oefenen.

Art. 2 van het K.B. van 12.01.2007 betreft de bedingen die dienen opgenomen in de geschreven bemiddelingsopdracht.

3.

3.1.

De inbreuk op de artn. 1 en 44, verwijzend naar randnummer 1 hierboven, is vastgesteld.

3.2.

Bij gebreke aan voorlegging van enige voorafgaandelijk schriftelijk gesloten bemiddelingsovereenkomst met daarin vermelding van het bedongen ereloon en aanrekening van eventuele kosten ten voordele van aangeklaagde, moet de inning van een voorschot t.b.v. 6.000,00 euro op de derdenrekening mét de weigering om dit door te storten aan de verkopers/consoorten (...), aanzien worden als een inbreuk op de artn. 1, 8 en 30 van de Plichtenleer voornoemd; evenzo inbreuk op art. 2 van het K.B. van 12.01.2007.

3.3.

De behandeling voor de Rechtbank omvat geen tuchtrechtelijk oordeel en omvatte niet expliciet de begane tuchtrechtelijke inbreuken, waartoe enkel en uitsluitend de U.K. en de KvB van het BIV toe bevoegd zijn.

4.

De inbreuken op de artn. 1, 8, 30, 44 van de Plichtenleer en art. 2 van het KB van 12.01.2007 worden weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

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

Aangeklaagde geniet middels weglating geen vrijgeleide van tuchtrechtelijk oordeel.

Zo aangeklaagde zijn dienstverlening correct zou hebben verricht; dit is aanvang nemend met een voorafgaandelijke schriftelijke overeenkomst met opname van alle nodige bedingen (o.m. vergoeding kosten en recht op ereloon), lopende uitvoering van de bemiddeling en gelet op de ontbinding van de verkoop, gehouden was tot integrale terugstorting van het ontvangen voorschot - zou voorlegging van de vereiste stukken mogelijk zijn geweest.

Zou aangeklaagde ijveren om de rechtskundig assessor te overtuigen van zijn optreden conform de Plichtenleer, quod non.

De honende uiting door aangeklaagde en het verder uitblijven van enig inhoudelijk verweer, alsook het verstek op datum zitting, kaderen in de vrijheid die aangeklaagde zich toe-eigent aangaande zijn mening en rechten van verdediging.

Dit weerhoudt de leden van de U.K. niet om bij gebrek aan bewijskrachtige stukken te oordelen dat aangeklaagde voornoemde tuchtrechtelijke inbreuken heeft begaan.  
Inbreuken die het imago van een erkend vastgoedmakelaar schaden - dit t.a.v. publiek als t.a.v. elkeen aangesloten als erkend vastgoedmakelaar.

De tekortkomingen in hoofde van aangeklaagde zijn ernstig.

Een maatregel dient niet louter punitief te zijn, doch ook educerend en met afradend effect om ooit herhaling van de tekortkomingen te begaan.

De weglating van aangeklaagde op beide deelkolommen weerhoudt de op te leggen tuchtrechtelijke maatregel niet; weze dat dit de facto geeft dat de uitvoering ervan pas zal ingaan na wederinschrijving.

Op grond waarvan de leden van de U.K. 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 **bij verstek.**

Acht de tenlastelegging 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 **1 maand schorsing die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - definitief wordt de 31<sup>ste</sup> dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving) en zal dienen te worden uitgevoerd vanaf wederinschrijving.**

Zegt voor recht dat het aangeklaagde na wederinschrijving 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)