

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG**

nr. 4346

bij verstek

Van 5 mei 2023

Dossier: T13768

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar liet na, na afloop van de opdracht tot bemiddeling in de verkoop van een woning zijn affiches van het pand te verwijderen. Hij zou meerdere malen en middels diverse communicatiemiddelen zijn verzocht tot verwijdering van de affiches, wat hij pas na 4 maanden deed. Volgend op de klacht werd aangeklaagde door de rechtskundig assessor aangeschreven. Hierop kwam geen reactie. Ook verscheen aangeklaagde niet op de zitting. Sanctie: een berisping. Hierdoor komt een eerder verleend uitstel van een opgelegde maatregel (1 week effectieve schorsing) in een eerdere tuchtuitspraak te vervallen, en wordt deze sanctie effectief.

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 11.20 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 noemt het bizar een landmeter expert die een klacht neerlegt. Sinds 22.04.2022 was het mandaat van aangeklaagde verstreken, zonder resultaat en heeft deze geweigerd de vastgekleefde affiches aan de ramen te verwijderen. Aangeklaagde werd hiertoe meerdere malen aangeschreven door het assessoraat doch antwoordde niet. De rechtskundig assessor verwijst naar het tuchtrechtelijk verleden van aangeklaagde, meer bepaald de definitief geworden sanctie bij veroordeling van 11.01.2023 en vordert opheffing van het eerder verleend uitstel alsook een berisping.

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. T13768

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 (...) na afloop van uw opdracht te hebben nagelaten uw affiches van het pand te verwijderen, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 9 augustus 2022 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 11 augustus 2022 en 7 oktober 2022 en aangetekend schrijven d.d. 9 september 2022, 7 oktober 2022 en 10 november 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht nalaat bewijs voor te leggen dat uw affiches tijdig na aflopen van uw bemiddelingsopdracht van voormeld onroerend goed werden verwijderd

(inbreuk op artikel 1, 44 en 56 van de 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 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, 44 en 56 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

1.

Blijkens de klacht was aangeklaagde beopdracht tot bemiddeling van een onroerend goed gelegen te (...).

Voornoemde opdracht zou zijn beëindigd sinds 22 april.

De affiches, aangebracht aan de ramen, werden niet verwijderd.

Aangeklaagde zou meerdere malen en middels diverse communicatiemiddelen zijn verzocht tot verwijdering van de affiches. Aangeklaagde is hiertoe aangeschreven geworden op 16 juni 2022, per mail, brief en fax.

Gezien aangeklaagde hieraan geen uitvoering gaf - twee aanplakkingen/affiches zouden zelfs zijn verwijderd geweest door onbekenden - plaatselijke verenigingen hebben gemeend hun affiches te kunnen bij-kleven op de ramen van het onroerend goed.

Pas op 29.08.2022 zou aangeklaagde gevolg hebben gegeven aan dit verzoek; met nadien sporen van de door aangeklaagde aangebrachte pancartes op de ramen.

2.

Volgend op de klacht d.d. 09.08.2022 en de aanvullende informatie d.d. 29.08.2022, werd aangeklaagde door de rechtskundig assessor aangeschreven op 09.09.2022.

De aangetekende zending arriveerde terug op het Instituut met vermelding dat bericht achtergelaten werd op 12.09.2022 en op 28.09.2022 werd teruggezonden naar afzender.

Alsnog werd aangeklaagde aangetekend aangeschreven op 07.10.2022.

Weer arriveerde de aangetekende zending terug op het Instituut met vermelding dat bericht werd achtergelaten op 10.10.2022 en op 26.10.2022 werd teruggezonden naar afzender.

Aangeklaagde werd op 10.11.2022 alsnog door de rechtskundig assessor hieraan gerappelleerd middels aangetekend schrijven, met verzoek om antwoord binnen de 10 dagen.

Enige reactie hierop bleef uit en de oproeping per aangetekende zending volgde op 21.12.2022.

Ook de oproeping arriveerde opnieuw terug op het Instituut met mededeling dat bericht werd gelaten op 22.12.2022 en werd teruggezonden op 07.01.2023.

Per gewoon schrijven d.d. 10.01.2023 werd aangeklaagde alsnog in kennis gesteld van de oproeping met uitdrukkelijke mededeling dat dit geen afbreuk doet aan de wettelijke termijnen die lopen met ingang van het aangetekend schrijven d.d. 21.12.2022.

3.

Aangeklaagde heeft hoegenaamd geen reactie gegeven op de meerdere aangetekende zendingen van de rechtskundig assessor en heeft geen medewerking verleend aan het tuchtdossier ten zijnen laste.

De inbreuk op de artn. 1 en 44 wordt weerhouden.

4.

Het aanbrengen van affiches kan slechts mits akkoord van de opdrachtgever; gezien het verlopen van de opdracht, kan enig akkoord hiertoe nadien niet worden ingeroepen.

De inbreuk op art. 56 wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier en de oproeping, alsook de uiteenzetting hierboven.

Het medewerking verlenen aan een tuchtdossier ten laste van aangeklaagde betreft niet (louter) beleefdheid, doch behelst een tuchtrechtelijke plicht.

Er kan en mag van uit gegaan worden dat aangeklaagde niet dagdagelijks aangetekende zendingen ontvangt en begrijpt dat hij geboden is tot tijdige reactie.

Het niet ophalen en mogelijks weigering kennis te nemen van de inhoud - zo ook van de oproeping - ontnemt allerminst de ernst.

Bij gebreke aan enig verweer door aangeklaagde, worden de aantijgingen ten laste van aangeklaagde voor waar aangenomen. Wat geeft dat het blijven afficheren en publiciteit voeren met vermelding van het kantoor van aangeklaagde, ongepast, doch ook ongerechtvaardigd is. De latere schade na meer dan 4 maanden, liet schade aan het pand.

De wijze waarop 'onbekenden' handelden en meer affiches aankleefden, ten gevolge van het blijvend afficheren en niet-optreden door aangeklaagde, benadeelde de opdrachtgever.

Voornoemde tekortkomingen zijn op zich niet coherent, noch in lijn met de eer en waardigheid te noemen, waartoe de erkende vastgoedmakelaar gehouden is in zijn dienstverlening.

Deze tekortkomingen vormen een inbreuk en rechtvaardigen een maatregel ten laste van aangeklaagde.

Gelet op het tuchtrechtelijk verleden in hoofde van aangeklaagde; meer specifiek de uitspraak d.d. 11.01.2023 met de daarin opgelegde maatregel van 1 week schorsing met uitstel gedurende 5 jaar, wordt vastgesteld dat de termijn waarbinnen dit uitstel werd gegund, thans wel van heel korte duur is gebleken.

De leden van de U.K. kiezen de uitvoeringen niet en menen dat de vordering om het eerder verleend uitstel vervallen te verklaren, ingevolge een maatregel binnen voornoemde termijn van uitstel, geheel terecht is.

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 **berisping, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Hieruit volgt opheffing van het eerder verleend uitstel van de hem opgelegde maatregel bij beslissing van 11.01.2023 en legt aangeklaagde uit dien hoofde de sanctie op van 1 week effectieve schorsing, die – onder voorbehoud van aanwending van een rechtsmiddel –

ingaat de 31^{ste} 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 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.

(...)