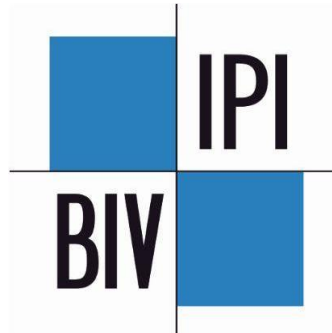


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3868**

verstek

Van 12 februari 2021

Dossier : T11756

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-beheerder wordt opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen aangezien hij onder andere in het kader van het beheer van een onroerend goed nagelaten zou hebben het nodige te doen om het goed te laten voldoen aan de heersende woningkwaliteitsnormen. Sanctie: een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 80 uren.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor weet mee te delen dat aangeklaagde met zijn vennootschap één van de weinigen was in België die de erkenning genoot tot beheer leegstand, doch wel dat diens erkenning een aantal maanden geleden zou zijn ingetrokken en hij hiertoe niet langer de vergunning geniet. Op vraag van de U.K. op welke datum deze intrekking van vergunning dateert, wordt meegedeeld dat dit zou zijn gebeurd omstreeks 14/07/2020. De plaatsvervangend rechtskundig assessor meent dat dit aangeeft, zoals ook de tenlastelegging aangeeft, dat deze zijn afspraken niet naleeft en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Gelet op de vaststelling dat aangeklaagde voor de periode van de tenlastelegging geen attesten voorlegt die het vervullen van de verplichting tot permanente vorming bewijzen, vordert deze tevens het nodig aantal uren permanente vorming op te leggen.

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 **12/02/2021** 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. T11756

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-beheerder in het kader van het beheer van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben nagelaten het nodige te doen om voormeld onroerend goed te laten voldoen aan de heersende woningkwaliteitsnormen, hetgeen blijkt uit:

- de door u voor akkoord ondertekende offerte d.d. 23 maart 2015 voor het beheer van een onroerend goed gelegen te (...);

- het omstandig verslag onbewoonbaarheid d.d. 14 augustus 2019 m.b.t. voormeld onroerend goed;

- het schrijven d.d. 20 augustus 2019 vanwege STAD (...) aan mevrouw (...) gericht;

- het aangetekend schrijven d.d. 19 maart 2020 vanwege mevrouw (...) aan (...) gericht

(inbreuk op artikel 1, 12 en 71 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans artikel 1, 12 en 72 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

2. In uw hoedanigheid vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2017 tot en met 31 december 2019 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat de Uitvoerende Kamer over geen attesten beschikt die door u in voormelde periode gevolgd permanente vorming aantonen;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 7 augustus 2020 en aangetekend schrijven d.d. 17 september 2020 nalaat de nodige attesten voor te leggen die door u in voormelde periode gevolgd permanente vorming aantonen

(inbreuk op de artikelen 1, 36 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 1, 37 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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. verwijzen naar de oproeping, het dossier en de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen ter zitting teneinde in de mogelijkheid te zijn het verweer te voeren op de tenlastelegging inbreuken te hebben gepleegd op de artn. 1, 12, 36, 44 en 71 van de plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans bekrachtigd en gekend onder de artn. 1, 12, 37, 44 en 72 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

1.

Aangaande de tenlastelegging in het dossier betreffende leegstandsbeheer en de tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 12, 71, thans sedert bekrachtiging KB gekend onder de artn. 1, 12 en 72 van de nieuwe plichtenleer.

1.1.

De vennootschap van aangeklaagde (...) was gedurende de gehele loopduur van het contract betreffende het onroerend goed te (...), hiertoe erkend.

In het dossier prijken gegevens omtrent de opzegging van de overeenkomst aangegaan met de klaagster d.d. 30.03.2015 (datum ondertekening en akkoordverklaring met offerte door de eigenaar/klaagster). Deze opzeg geschiedde op het moment dat de vennootschap nog beschikte over de vergunning tot leegstandsbeheer.

Bij gebreke aan andere aan de U.K. meegedeelde gegevens, wordt aangenomen dat aangeklaagde niet langer over deze vergunning tot leegstandsbeheer beschikt en aldus voor de toekomst dergelijk beheer niet (meer) mag voeren.

Weze het dat deze gegevens door de plaatsvervangend rechtskundig assessor ter zitting meegedeeld niet de essentie van de te beoordelen tenlastelegging betreffen, doch een kader scheppen en zodus wordt de mededeling aangenomen als algemeen meegedeelde nuttige informatie.

1.2.

Aangeklaagde genoot sedert overeenkomst d.d. 30.03.2015 de opdracht tot beheer van het onroerend goed te (...).

Chronologie van de gegevens in het dossier wijzen op:

- 23.03.2015 offerte tot projectuitwerking en vastgoedbeheer
- 30.03.2015 ondertekening door de opdrachtgever
- 31.03.2015 afgifte van 6 sleutels, ondertekend door beide partijen
- 09.08.2019 woningonderzoek
- 13.08.2019 technisch verslag onderzoek kwaliteit woningen
- 14.08.2019 omstandig verslag ongeschiktheid/onbewoonbaarheid
- 10.09.2019 ontvangst door opdrachtgever/klaagster van het aangetekend schrijven van de Stad (...) d.d. 20.08.2019, verstuurd op 06.08.2019
- 19.03.2020 ingebrekestelling
- 06.04.2020 opzegging door raadsman vennootschap aangeklaagde
- 07.05.2020 einde opzegtermijn/aflopen opdracht
- 13.07.2020 toezending van de sleutels aan de eigenaar/opdrachtgever/klaagster, per aangetekend post op 22.07.2020
- 26.07.2020 e-mailreactie van/voor eigenaar/opdrachtgever/klaagster

De overeenkomst slaat op projectontwikkeling zoals daarin opgenomen, meer de voorwaarden waartoe het pand dient afgeleverd aan de eigenaar, leeg en bezemschoon.

1.3.

De gegevens in het dossier wijzen op het feit hoe de eigenaar officieel in kennis werd gesteld - lopende de overeenkomst - dat het betreffend onroerend goed niet langer voldeed aan de woningkwaliteitsnormen en vervolgens onbewoonbaar werd verklaard.

1.4.

De projectuitwerking voorzag dat er tot de kelder geen toegang zou zijn, voorts bezetting met max. 8 personen en het plaatsen van sanitair, keukenvuren, vloerbekleding en verwarming met nutscontracten op naam van de bewoners.

Voornoemde offerte betrof de termijn van 1 jaar, met een opzegtermijn van 4 weken, waarna het pand leeg en bezemschoon zou worden opgeleverd.

Voorts volmacht aan de vennootschap van aangeklaagde om op last, in afwachting van verkoop, verhuur, renovatie, sloop, bestemmingsplanwijziging of enige andere ontwikkeling, een tijdelijk leegstaand pand voor bepaalde tijd en tot wederopzegging om niet ter beschikking, daarin een gebruiker tijdelijk verblijf te laten houden. Hiertoe tevens volmacht tot het sluiten van ter bede overeenkomsten.

Voorts opname van een opzichtverzekering; een uniek product (...) in samenwerking met Marsh voor de aansprakelijkheid van de bezetters-ter-bede/gebruikers voor schade die zij aan de panden, waarin zij tijdelijk verblijven/tijdelijk wonen, toebrengen - hier inbegrepen: personen- en zaakschade aan derden.

1.5.

Fotomateriaal geeft aan dat er namens de vennootschap van aangeklaagde geafficheerd werd tot bezetting van het onroerend goed.

Het woningonderzoek d.d. 09.08.2019 leverde maar liefst 107 punten op; waarmee de Stad (...) geoordeeld heeft dat de woning niet voldoet aan de minimale veiligheids- en kwaliteitsnormen, waarmee werd geadviseerd dat het onroerend goed in aanmerking kwam tot ongeschikt- en onbewoonbaarverklaring.

Blijkens heeft een bewoner zelf schade aan het pand aangebracht.

Aangeklaagde had de opdrachtgever hiertegen moeten beschermen.

De beëindiging van het contract kan evenmin 'bezem'schoon worden genoemd, hiertoe verwijzend naar de communicatie blijkens raadsman voor aangeklaagde en de reacties hierop door de opdrachtgever.

De feitelijke vaststellingen van de opdrachtgever werden hierbij niet ontkracht, doch gemeend dat de opdracht hiertoe een juridische vrijgeleide schonk.

1.6.

Ingevolge de Plichtenleer is aangeklaagde gehouden de opdrachtgever te informeren over elke nieuwe gebeurtenis waarvan hij op de hoogte is en die een weerslag kan hebben op de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever.

Verwijzend naar de stukken en het tijdsverloop, omissie aan pertinent verweer, kan enkel geconcludeerd worden dat aangeklaagde zich hiertoe blijkens niet geroepen moet hebben gevoeld en ontbreekt elke nuttige inlichting/informatie/inzet ten nuttigen tijde.

'*Make space pay*' leest logisch, de uitvoering is contesteerbaar zoals voorliggend.

De inbreuk op art. 12 van de Plichtenleer wordt weerhouden.

Waar art. 72 van de plichtenleer de vastgoedmakelaar-beheerder de opdrachtgever houdt tot het objectief advies betreffende het afsluiten van de verzekeringen die nodig moeten onderschreven worden - moet gesteld dat de 'opzichtverzekering' evenzeer contesteerbaar moet worden geacht.

Immers de eigenaar/klaagster was ervan overtuigd dat door het aanzoeken van de diensten van aangeklaagde dit nimmer, gedurende het beheer en diens gevolmachtigde gebruik tot bezetting ter bede/gebruik/bewoning, nimmer tot vrijgeleide zou leiden tot verwaarlozen en vernielen van het betreffend onroerend goed.

Ook hier wordt de inbreuk op art. 72 van de Plichtenleer weerhouden.

2.

Aangaande de plicht tot het volbrengen van permanente vorming.

Aangeklaagde is opgeroepen in de periode van 01.01.2017 tot en met 31.12.2019 te hebben nagelaten voldoende aandacht te besteden aan de permanente vorming.

Voor de periode 01.01.2017 tot en met 31.12.2018 moet verwezen worden naar de vigerende plichtenleer van toen en het art. 36 - waaruit volgt dat aangeklaagde gehouden was tot het volbrengen van 20 uur permanente vorming in deze periode.

Voor de periode 01.01.2019 tot en met 31.12.2019 moet verwezen worden naar de vigerende plichtenleer zoals die geldt sedert het van kracht zijn van het KB van 29 juni 2018 en was aangeklaagde - gezien deze inschrijving geniet op beide kolommen - gehouden tot het volbrengen van 10 uur per dekolom, 20 uur voor het jaar 2019.

Er worden geen attesten overgelegd.

Het Instituut beschikt niet over gegevens die wijzen op het volbrengen van vorming in hoofde van aangeklaagde.

De inbreuk op art. 36 voor de periode 2017 t/m 2018 en de inbreuk op art. 37 voor het jaar 2019 wordt weerhouden.

3.

Aangeklaagde is tevens opgeroepen voor de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 44 van de plichtenleer.

Waar de inbreuken zoals voornoemd worden weerhouden, is de inbreuk op art. 1 tegelijk en op elke weerhouden inbreuk eveneens vastgesteld.

Ingevolge art. 44 van de Plichtenleer is aangeklaagde in het onderzoek van een tuchtdossier tegen zijn persoon, gehouden de bevoegde organen van het Instituut alle informatie en alle documenten die hem worden gevraagd over te maken, teneinde deze toe te laten hun wettelijke bevoegdheden uit te oefenen.

In het geheel dossier steekt welgeteld 1 e-mail van aangeklaagde d.d. 28.09.2020.

Aangaande de tekortkoming op de bijscholing wordt dit erkend.

Aangaande de klacht is deze geheel verrast en houdt voor dat er lastens hem geen bewijs is als zou de tijdelijke bewoner de woning hebben vernield en meent, zelfs indien er bewijs zou zijn, dat deze hiertoe niet verantwoordelijk is. Menend dat de verwachtingen van de klaagster afweken van het servicepakket, reden waarom zij de overeenkomst hebben opgezegd en het pand leeg hebben opgeleverd.

Voorliggend schrijven is dermate rudimentair te noemen dat deze allerm minst de assessor voorafgaand de oproeping stof tot elementen à décharge heeft verschaft, zodat ook de inbreuk op art. 44 van de Plichtenleer wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Bij 'beheer' gelden geen wettelijk vermoedens en dienen partijen terug te vallen tot het bewijsrecht zoals dit is opgenomen in het Nieuw Burgerlijk Wetboek.

De leden van de U.K. voelen zich allerm minst geroepen tot beoordeling van de elementen waartoe zij niet bevoegd zijn.

De tuchtrechtelijke strafmaat beslaat in die zin ook slechts de tuchtrechtelijke regels die lastens aangeklaagde zijn weerhouden.

Beheer noodzaakt tot interactie, over en weer. Hieruit volgt dat wanneer de opdrachtgever om informatie verzoekt, vaststellingen doet zoals in voorliggend dossier, deze (lees : niet) geantwoord werd middels opzegging en beëindiging opdracht.

In die zin kan allerm minst gesteld worden als zou aangeklaagde hierbij zijn plicht tot inerte informering van zijn opdrachtgever hebben volbracht.

Niet aangaande de implicatie van 'beheer', niet aangaande de implicatie van de ter zake geboden specifieke 'opzichtverzekering'.

Als de 'opzichtverzekering' een maat voor niks was, had dit bij aanvang moeten zijn geduid aan de opdrachtgever. Op heden ontbreekt dit.

Voornoemde handelingen zijn niet in overeenstemming te brengen van het publiekelijk vertrouwen welk van een erkend vastgoedmakelaar-beheerder mag worden verwacht/verlangd.

Professioneel optreden is meer dan louter een inspanningsverbintenis, doch moet ook blijken middels de zorg en inzet bij uitvoering van taken en communicatie.

Waar een voorafgaand blanco tuchtverleden blijkt, zonder de ernst van de tekortkomingen te eufemiseren, willen de leden in deze duidelijk signaal geven en roepen aangeklaagde op - middels de maatregel - tot conformering naar de algehele plichtenleer.

Reden waarom de leden de plaatsvervangend rechtskundig assessor volgen in zijn vordering.

De tekortkoming op het volbrengen van permanente vorming is al even weinig lovend in hoofde van aangeklaagde. Immers, het volbrengen van permanente vorming wijst op de ijver van de erkende vastgoedmakelaar om in elke omstandigheid, t.a.v. elkeen en op elke wijze steeds met de meest accurate kennis te informeren, bij te staan en te adviseren, alsook diens optreden hiertoe conform naar te richten.

De tekortkoming van 40 uur over drie jaar tijd is niet langer louter een achteloosheid in hoofde van aangeklaagde te noemen.

Teneinde duidelijk aan te geven dat dit niet louter aan te raden is, doch wel een nood èn deontologische plicht, menen de leden van de U.K. dat hiertoe een duidelijk signaal vereist is middels het aantal te volbrengen uur binnen de vooropgestelde termijn, zoals hierna 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 tenlasteleggingen 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 **berisping**.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 80 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 22 februari 2022** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen. **Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van de aangeklaagde te worden overgemaakt.**

(...)