

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 28/01/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 594

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing d.d. 14 mei 2009 van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. waarbij appellante werd geschrapt.

Gezien de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer dd. 12 juni 2009.

Gezien het beroep ingesteld door appellante bij middel van een ondertekend en aangetekend schrijven dd.(datum van het postmerk).

De Nederlandstalige Kamer van Beroep wijst, na beraad en bij meerderheid van stemmen, de volgende beslissing:

Beoordeling van de feiten

De Kamer van Beroep heeft een ruime appreciatiebevoegdheid bij het bepalen van de strafmaat. Zij oordeelt vrij over de zwaarte van de tuchtstraf. Zij beslist in volledige soevereiniteit over de strafmaat. Enkel het redelijkheidsbeginsel begrenst haar discretionaire bevoegdheid.

Uit de neergelegde stukken alsmede uit de debatten ter zitting is gebleken dat de haar ten laste gelegde inbreuken sub 1, 2 en 3 van het tuchtdossier afdoende bewezen voorkomen. Rekening houdend met de beweegredenen zoals aangehaald in de tuchtrechtelijke beslissing dd. 14 mei 2009 van de Uitvoerende Kamer van het B.I.V., lijkt een schrapping passend. Deze zware tuchtstraf staat geenszins in kennelijke wanverhouding tot de gepleegde (en nog steeds voortdurende) tuchtfeiten.

OM DEZE REDENEN

Alle tegenstrijdige en meer omvattende besluiten verwerpend als ongegrond, niet ter zake dienend of overbodig.

de Nederlandstalige Kamer van Beroep, aanvaardt het hoger beroep en erover beslissende op tegenspraak, verklaart dit ongegrond. Zegt voor recht dat appellante aan haar plichten is tekort gekomen en sanctioneert haar dientengevolge met **een schrapping**, met ingang op datum van kennisgeving van onderhavige beslissing.

Aldus gewezen en uitgesproken in het Nederlands en in het openbaar in de lokalen van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V., gelegen te 1000 Brussel, Luxemburgstraat 16B, op 28 januari 2010.

Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 14/05/2009

beslissing: bij verstek

Niet betalen ledenbijdrage - niet beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering – gebrek aan respect en ontzag

Inbreuk op de artikelen 1,5, 32, 44 van de plichtenleer van het BIV

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. *te hebben nagelaten de ledenbijdrage bij het BIV te betalen ;*
2. *niet beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden;*
3. *blijk te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door onvoldoende te hebben meegewerkt aan het tuchtonderzoek .*

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste tenlastelegging.

De Penningmeester van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars klacht neer bij de Uitvoerende Kamer tegen mevrouw A (*appellante in beroep*) wegens het niet betalen van achterstallige lidmaatschapsbijdragen.

Overeenkomstig artikel 6 §4 van de Kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen (B.S. 27 maart 1976) werd aangeklaagde bij schrijven d.d. 2008 een laatste maal door de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer aangemaand de door haar verschuldigde som van€ te betalen. Hieraan werd geen gevolg gegeven.

Uit de stukken van het dossier blijkt thans dat aangeklaagde nog steeds in gebreke blijft haar schuld van€ (lidmaatschapsbijdrages + bijhorende rappel- en procedurekosten) ten overstaan van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars te betalen.

Aangeklaagde schendt met die houding de eer en waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar.

De tweede tenlastelegging.

Door hun aard en hun omvang kunnen vastgoedtransacties zeer zware gevolgen hebben voor de consument. Het is mogelijk dat door een fout of een faillissement van de vastgoedmakelaar, al dan niet opzettelijk, een overeenkomst geen doorgang vindt en de reeds geïnvesteerde gelden verloren gaan.

De plichtenleer heeft onder meer tot doel de consument te beschermen door enerzijds aan de vastgoedmakelaar een gedragscode op te leggen en anderzijds de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar aan bepaalde vereisten onderhevig te maken.

De verplichtingen ex artikel 5 en 32 van de plichtenleer, betreffende de beroepsaansprakelijkheidsverzekering en de borgstelling, vormen twee essentiële pijlers van die bescherming nu zij rechtstreeks betrekking hebben op de financiële gevolgen van een vastgoedtransactie.

Actief zijn als vastgoedmakelaar zonder hiermee in orde te zijn getuigt van een bijzondere roekeloze en onverantwoordelijke houding, houding die voor de consument een aanzienlijke schade kan teweegbrengen.

De houding van aangeklaagde brengt ook schade toe aan haar collega-vastgoedmakelaars; door geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering of waarborgstelling te onderschrijven, vormt zij een groter risico tot het schenden van het beeld van de vastgoedmakelaardij bij het grote publiek. Bovendien geniet aangeklaagde van een ongewenst concurrentievoordeel, nu zij de kosten verbonden aan genoemde verzekering en borgstelling niet ten laste neemt.

Het dient duidelijk gesteld dat diegenen die op een dergelijke wijze de essentiële regels van de plichtenleer naast zich neer leggen geen plaats hebben binnen het beroep van vastgoedmakelaar.

Aangeklaagde werd bij schrijven d.d.2008 gevraagd kopie toe te sturen van de documenten die de naleving van hogervermelde verplichtingen staven. Zij liet echter na dit te doen. Bij schrijven d.d. 2009 bevestigt aangeklaagde dat zij over geen verzekering en waarborgstelling beschikte.

De derde tenlastelegging.

Aangeklaagde geeft ook blijk van een gebrek aan respect jegens zijn tuchtoverheid nu zij nagelaten heeft te reageren brieven vanwege de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer.

STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer meent dan ook dat een schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars in die omstandigheden de gepaste sanctie is.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek.**

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van mevrouw A.

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **schraping van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen nà de betekening van deze beslissing.**

Zegt voor recht dat het haar alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om de titel van vastgoedmakelaar B.I.V. te voeren.

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