

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 19/07/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 687

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. d.d. 22 oktober 2010 bij verstek werd veroordeeld tot schrapping van het Tableau van Vastgoedmakelaars.

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. d.d. 11 maart 2011 waarbij appellant, ditmaal op tegenspraak de sanctie werd opgelegd van 24 maanden schorsing van het Tableau van Vastgoedmakelaars met ingang 30 dagen na de betekening van laatst vernoemde beslissing;

Gezien de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer d.d. maart 2011.

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 unanimitéit van stemmen, de volgende beslissing:

Beoordeling van de feiten

Na onderzoek dient appellant zich te verantwoorden voor verschillende tenlasteleggingen die een inbreuk vormen op de eer, de waardigheid en de goede naam van de vastgoedmakelaars waarvan de algemeen geldende deontologische beginselen schriftelijk zijn vastgelegd in het Reglement van Plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 november 2006.

1. Oorspronkelijke tenlastelegging 1

Er wordt vastgesteld dat de bouwovertreiding waarvan sprake in huidig dossier aanleiding heeft gegeven tot een procedure, werd ingeleid door de kopers tegen verkopers en waarbij de uiteindelijke inbreuk betrekking heeft op een overdreven bouwdiepte van 19,5 m i.p.v. de maximaal toegelaten 17 m.

In het verlengde van een vaststaande rechtspraak kan appellant gevolgd worden dat deze, naast een duidelijk bezoek van het te verkopen pand, eveneens dient na te gaan of het pand in aanmerking komt voor verkoop, er geen bestemmingswijziging is doorgevoerd en vervolgens naar behoren zijn onderzoeks- en informatieplicht te vervullen heeft.

Het feit dat appellant als vastgoedmakelaar niet zelf de metingen over de diepte van het gebouw heeft uitgevoerd, wat in casu heeft geleid tot een procedure tussen verkoper en koper is niet imputeerbaar aan de vastgoedmakelaar.

Waar de kopers voor het overige verwijzen in hun briefwisseling naar het B.I.V. naar een foto om de bouwovertreiding vast te stellen, is onvoldoende om derhalve reeds te worden

weerhouden als een fout doch veeleer een onvolledigheid in hoofde van appellante die klaarblijkelijk het dossier niet volledig beheerste.

Dat hiervoor evenwel geen tuchtsanctie dient te worden voorzien en de vrijspraak hieruit volgt.

2. Oorspronkelijke tenlastelegging 4

De ondertekende aankoopverbintenis bevat onvolledige en alleszins onjuist vermelde gegevens van de partijen. Ook de identiteiten en de burgerlijke staat van de verkopers en kopers zijn onjuist en onduidelijk.

Appellant erkent dit en meldt dit trouwens ook in haar schriftelijke verdediging doch stelt dat het uiteindelijk compromis wel degelijk alle correcte en volledige informatie bevat en verwijst voor het overige naar de taalbarrière t.a.v. kopers en/of verkopers.

Zo de gevolgen nadien en in casu konden worden rechtgetrokken, verandert dit niets aan het gegeven dat de vastgoedmakelaar gehouden is zijn werkzaamheden consequent en nauwkeurig uit te voeren daar dit evenzoeer wel tot problemen zou kunnen leiden en de juiste identiteit, de volledige informatie m.b.t. de kopers en verkopers vanzelfsprekend elementair zijn voor een correcte verkoop van onroerend goed leidende tot een correcte eigendomsoverdracht.

De aankoopverbintenis is inderdaad te summier opgesteld en geeft, net zoals in de voorgaande tenlastelegging, waarbij eveneens onvolledigheid wordt verweten, aanleiding tot problemen.

Dat deze tenlastelegging bewezen voorkomt.

3. Oorspronkelijke tenlastelegging 5

De verkoopster had in april 2009 opdracht verleend aan appellant tot verkoop van de vakantiewoning te [.....].

In de verkoopsovereenkomst, door bemiddeling van appellant, van september 2009 was voorzien in een opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening welke blijkbaar niet werd bekomen door de koper.

Het voorschot dat op de derdenrekening werd geplaatst van appellant werd niet overgemaakt en was duidelijk hoger dan het aan te rekenen ereloon van de vastgoedmakelaar/appellant.

Ter zitting werd eveneens aangegeven dat onmiskenbaar appellant ook een zeer ruim gedeelte van het voorschot onbetwistbaar verschuldigd was t.a.v. verkopers.

Uiteindelijk werd na de procedure ingeleid ter recuperatie van deze gelden, ingesteld door verkoopster, een akkoord bekrachtigd zoals opgenomen in het vonnis van van de Rechtbank van eerste aanleg [.....].

Het inhouden van gelden welke onbetwistbaar niet aan appellant toebehoorden, wordt als ernstige tenlastelegging weerhouden.

De feiten zijn bewezen waar appellant een ruim deel van de som onrechtmatig onder zich heeft gehouden ondanks aanmaningen en een procedure.

4. Oorspronkelijke tenlastelegging 6:

Naar aanleiding van een afhandeling van verkoop, heeft notaris H midden 2009 per vergissing tweemaal het commissieloon uitbetaald aan appellant.

Appellant meent de vrijspraak te kunnen vragen daar dit geen inbreuk vormt op de deontologie.

Er wordt verwezen naar artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars zoals goedgekeurd door het KB van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006), welke voorziet dat voor de uitoefening van het beroep de vastgoedmakelaar eveneens, behoudens de beginselen van eer en waardigheid als vastgoedmakelaar, tot de naleving en eerbiediging van de bepalingen van het burgerlijk recht inzake de contractuele verplichtingen en oneigenlijke misdrijven gehouden is.

Het niet terugstorten en het bijhouden van een onverschuldigde betaling is vanzelfsprekend een zware inbreuk op de deontologische regels net zoals trouwens inbreuken op het strafwetboek en de bijzondere strafwetten (artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars).

Dat de inbreuk dan ook terecht is bewezen ongeacht het feit dat er bijzonder laattijdig en gedeeltelijk werd overgegaan tot terugbetaling.

Strafmaat:

Het behoort tot de essentie van een vastgoedmakelaar dat hij niet enkel zijn tussenkomsten verleend ten voordele van de consument en diegene die hem beopdracht doch eveneens manifest verschuldigde bedragen, zoals bewezen in de vijfde en zesde tenlastelegging, niet onder zich kan houden.

De zesde tenlastelegging toont aan dat notaris H tot derdenbeslag is dienen over te gaan wat volstrekt onaanvaardbaar is.

Dat de strafmaat voor deze laakbare praktijken dient beteugeld te worden en derhalve de bevestiging volgt van de voorziene sanctie bestaande uit een schorsing van 24 maanden als vastgoedmakelaar.

**OM DEZE REDENEN,
DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP OP TEGENSPRAAK,**

Hervormt de uitspraak van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V.

Acht de tenlastelegging 1 niet bewezen en spreekt hem hierover vrij.

Acht de tenlastelegging 4, 5 en 6 bewezen.

Bevestigt de sanctietoemeting en legt appellant uit dien hoofde de sanctie op van 24 maanden schorsing van het Tableau van Vastgoedmakelaars ingaande op de 31ste dag na de betekening van huidige beslissing.

Zegt voor recht dat het hem verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

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 16 B, op 19 juli 2011.

Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 11/03/2011

beslissing: op tegenspraak

gebrekkige verificatie/meldingsplicht – onrechtmatig innen van gelden -
achterhouden gelden – gebruik incorrecte en onvolledige documenten

Inbreuk op de artikelen 1, 10, 12, 13, 20, 28 , en 29 van de plichtenleer van het BIV;

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. *te hebben bemiddeld met betrekking tot de verkoop van een woning en in dit kader te hebben nagelaten te controleren of er geen bouwovertradingen op de woning bestonden, minstens te hebben nagelaten hiervan melding te maken aan de kandidaat-kopers;*
2. *een bemiddelingsopdracht te hebben aanvaard voor de verkoop van 2 appartementen zonder dat onderzocht werd of voornoemde woning gesplitst kon verkocht worden en met de bijkomende omstandigheid dat uw opdrachtgevers nog geen eigenaar waren van de woning;*
3. *te hebben bemiddeld bij de verkoop van een onroerend goed en in dit kader de kandidaat-kopers een aankoopbelofte te hebben laten ondertekenen alsook van hen een voorschot te hebben ontvangen, een bedrag waaromtrent geen verantwoording kon worden gegeven en dat niet op de uw derdenrekening werd geplaatst*
4. *de aankoopbelofte onvolledig en onjuist te hebben ingevuld, ondermeer wat betreft de gegevens aangaande de identiteit en burgerlijke staat van de verkopende partij en de kopende partij alsook betreffende de werken die de verkopende partij had beloofd op zich te nemen;*
5. *te hebben bemiddeld bij de verkoop van een onroerend goed en in dit kader te hebben nagelaten een ontvangen voorschot/schadevergoeding op uw derdenrekening te plaatsen, minstens te hebben nagelaten dit bedrag ter beschikking van uw opdrachtgever te stellen;*
6. *te hebben bemiddeld bij de verkoop van een onroerend goed en in dit kader tot op heden een som geld niet (of niet volledig) te hebben terugbetaald spijs diverse aanmaningen (;*
7. *te hebben nagelaten op uw documenten voor beroepsdoeleinden melding te maken van de door het Reglement van Plichtenleer voorgeschreven vermeldingen.*

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste tenlastelegging.

Aangeklaagde liet in juni 2009 een aankoopverbintenis tekenen met betrekking tot een woning die de kopers in 3 verdiepingen wilden opsplitsen.

Aangeklaagde verzweeg echter - of wist het niet door een gebrek aan opzoekingen - dat de woning tot op 19,5 meter diepte gebouwd was in plaats van de maximaal toegelaten 17 meter.

Deze bouwovertrading had aangeklaagde zelf dienen op te merken bij de samenstelling van het dossier: aangeklaagde had dit moeten signaleren aan de kandidaat-kopers.

Deze aankoopverbintenis zelf is ook veel te summier opgesteld nu deze - bij aanvaarding - geldt als de definitieve verkoopsovereenkomst.

De tweede tenlastelegging.

Deze wordt niet ten genoeg van recht bewezen.
Aangeklaagde wordt hiervan vrijgesproken.

De derde tenlastelegging.

Het voorschot werd wel degelijk op een derdenrekening geplaatst; weze het een andere dan de op het briefpapier vermeldde.
Deze tenlastelegging is niet bewezen.

De vierde tenlastelegging.

Aangeklaagde heeft in de aankoopverbintenis de gegevens van de partijen onvolledig en onjuist vermeld; de identiteiten en de burgerlijke staat van de verkopers en kopers zijn onjuist/onduidelijk. Dit wijst er daarenboven op dat er geen verkoopdossier met verzameling van gegevens van de verkopers opgesteld werd. [.....]

Ook is deze aankoopverbintenis te summier opgesteld.

De vijfde tenlastelegging.

Aangeklaagde had in april 2009 opdracht gekregen om voor een vakantiewoning, kopers te zoeken.

In september 2009 werd door bemiddeling van aangeklaagde een verkoopsovereenkomst gesloten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een lening. Deze werd niet bekomen; volgens de kandidaat-koper gebeurde dit omdat aangeklaagde niet vermeld had dat het een vakantiewoning was .

De verkoop werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg [.....] ontbonden lastens de koper.

De verkopers werd het voorschot toegewezen.

Aangeklaagde had dit ontvangen en wèl op zijn derdenrekening geplaatst.

Daar aangeklaagde het voorschot niet overmaakte aan de verkoper-klaagster, werd deze in april 2010 hiertoe gedagvaard.

In het vonnis bekrachtigde de Rechtbank van Eerste Aanleg [.....] het tussengekomen akkoord en werd aangeklaagde veroordeeld tot betaling

Deze som werd daags voor de zitting van de Uitvoerende Kamer betaald aan klaagster.

Dit gebeurde manifest onder druk van de zitting voor zijn tuchtoverheid, naar aanleiding van de tuchtprocedure.

Aangeklaagde poogde zich dus te conformeren en is zijn terugbetalingsplicht nagekomen. Dit doet echter geen afbreuk aan de vaststelling dat aangeklaagde al minstens een half jaar eerder deze som had moeten betalen.

Aangeklaagde heeft deze som onrechtmatig onder zich gehouden - weliswaar op zijn derdenrekening - ondanks aanmaningen en een procedure.

De zesde tenlastelegging.

Naar aanleiding van de afhandeling van een verkoop betaalde notaris H midden 2009 een commissieloon uit aan aangeklaagde.

Evenwel had aangeklaagde dit bedrag al als commissieloon afgehouden van de door hem ontvangen provisie.

Laatstelijk in maart 2010 maande de notaris aan tot terugbetaling , waarvan aangeklaagde steeds erkend heeft dat hij deze som per vergissing kreeg.

Via een beslag onder derden lastens een cliënt van aangeklaagde die hem nog een loon verschuldigd was, kon de notaris de helft van het verschuldigde bedrag recupereren.

Aangeklaagde zelf betaalde nog een heel klein deel van dit bedrag af in december 2009.

Met betrekking tot het nog te betalen saldo meldde aangeklaagde in juni 2010 aan zijn tuchtoverheid : *“Bij nazicht blijkt de notaris gelijk te hebben. We zullen het nodige doen (...)”*.

Ter zitting legt de raadsman van aangeklaagde het bewijs voor dat daags voordien (februari 2011) de betreffende som geld aan notaris H betaald werd.

De Uitvoerende Kamer moet vaststellen dat aangeklaagde midden 2009 een onverschuldigde betaling ontving waarover geen betwisting bestaat en dit tot februari 2011 niet terugbetaalde – een minimale afbetaling van december 2009 daargelaten - .

Enkel door een derdenbeslag kon de notaris de helft van deze som recupereren.

Slechts daags voor de tuchtzitting werd het saldo betaald, wat impliceert dat deze som meer dan anderhalf jaar niet betaald werd.

De eerste, vierde, vijfde en zesde tenlastelegging zijn bewezen.

Deze vormen telkens een inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer dat een waardige en integere uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar wil garanderen.

De eerste en vierde tenlastelegging vormen ook een inbreuk op artikel 12 van het Reglement van Plichtenleer dat de vastgoedmakelaar verplicht aan zijn opdrachtgever de documenten en inlichtingen te vragen die noodzakelijk zijn voor zijn opdracht alsook binnen de grenzen van zijn mogelijkheden tot de passende verificaties over te gaan.

De vierde tenlastelegging vormt ook een inbreuk op artikel 13 van het Reglement van Plichtenleer dat stelt dat de vastgoedmakelaar zich moet vergewissen van de identiteit, hoedanigheid en precieze gegevens van zijn opdrachtgever of diens vertegenwoordigers, alsook van de toereikendheid van hun bevoegdheden voor het doel van zijn opdracht.

De vijfde en zesde tenlastelegging vormen ook inbreuken op artikel 28 en 29 van het Reglement van Plichtenleer: artikel 28 regelt het openen en het gebruik van de derdenrekening, artikel 29 regelt de verrekeningswijze van door de makelaar ontvangen bedragen.

De zevende tenlastelegging.

Deze tenlastelegging is niet bewezen.

STRAFMAAT:

[.....].

De Uitvoerende Kamer tilt bijzonder zwaar aan het gedurende zeer lange tijd niet-terugbetalen door aangeklaagde van manifest verschuldigde bedragen, zoals bewezen verklaard in de vijfde en zesde tenlastelegging.

Dit noopte de cliënt c.q. de notaris tot diverse démarches (procedure en derdenbeslag).

Het schendt op ernstige wijze de faam en reputatie van de vastgoedmakelaars bij de consumenten en bij de notarissen.

De terugbetaling - weliswaar uiterst laattijdig, vlak voor de zitting - is als een verzachtende omstandigheid te aanzien.

Teneinde aangeklaagde het nodige inzicht te bezorgen dat hij deze uiterst laakbare praktijken moet stopzetten en teneinde recidive te vermijden, meent de Uitvoerende Kamer dat aangeklaagde gedurende 24 maanden geschorst moet worden van het recht om als makelaar vastgoedactiviteiten uit te oefenen.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende op verzet, en op tegenspraak.

Verklaart het verzet ontvankelijk en gegrond.

Doet de bestreden beslissing bij verstek gewezen op 22 oktober 2010 teniet, en opnieuw rechtsprekende:

Acht de tweede, derde en zevende tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde

Acht de eerste, vierde, vijfde en zesde tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde (*appellant in beroep*)

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van 24 maand schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars, die – onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel – ingaat de 31^{ste} dag nà de betekening van deze beslissing (de poststempel geldt als betekening).

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.