

**Jurisdicctie: Nederlandstalige Kamer van Beroep**

**Datum: 19/05/2010**

**beslissing: op tegenspraak**

**beslissingsnr.: KvB 608**

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing op verzet d.d. 10 december 2009 van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. waarbij appelland werd geschorst gedurende een termijn van 3 maanden.

Gezien de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer dd. 22 december 2009.

Gezien het beroep ingesteld door appelland 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 hem ten laste gelegde inbreuk van het tuchtdossier .... (voorheen inbreuk op de artt. 3 en 20 van het reglement van plichtenleer van het B.I.V. in werking getreden op 1 december 2000, thans inbreuk op de artt. 1 en 22 van het reglement van plichtenleer van het B.I.V. in werking getreden op 17 december 2006) afdoende bewezen voorkomt. Appelland bekent tenandere de hem ten laste gelegde inbreuk.

**OM DEZE REDENEN**

De Nederlandstalige Kamer van Beroep, aanvaardt het hoger beroep en erover beslissende op tegenspraak, verklaart dit ongegrond.

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

Zegt voor recht dat appelland aan zijn plichten is tekortgekomen en sanctioneert hem diensgevolge met een **schorsing gedurende een termijn van 3 maanden**, met ingang 15 dagen na 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 19 mei 2010.

**Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer**

**Datum: 10/12/2009**

**beslissing: op tegenspraak**

**samenwerken met een niet erkende derde**

***Inbreuk op de artikelen 1 en 22 van de plichtenleer van het BIV***

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:**

1. *de gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met een niet-erkende derde die niet gerechtigd is dergelijke activiteit uit te oefenen;*
2. *niet beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden;*
3. *door uw handelswijze onder sub 2 een werkwijze te hanteren die de consument schaadt of zou kunnen schaden.*

**BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

**De eerste tenlastelegging.**

Op .....2000 werd bvba G opgericht door aangeklaagde en de heer M. Beiden waren zaakvoerders van deze firma die ook als makelaar in onroerend goed zou optreden.

Aangeklaagde wist van bij de aanvang van het bestaan van deze firma dat de heer M geen erkende B.I.V.-makelaar was.

Aangeklaagde deelde immers mee dat hij meende dat deze zich zou regulariseren naar aanleiding van de oprichting van de vennootschap.

Aangeklaagde blijkt de gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar met de heer M uitgeoefend te hebben tot ..... 2009, na zijn oproeping voor de Uitvoerende Kamer.

Pas dan werd het ontslag van M als zaakvoerder in de Algemene Vergadering aanvaard. Dit werd dan neergelegd ter publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Deze tenlastelegging is bewezen.

**De tweede en derde tenlastelegging.**

Aangeklaagde blijkt sedert zijn aansluiting steeds in orde geweest te zijn met de verplichting om over een verzekering beroepsaansprakelijkheid en waarborg derdengelden te beschikken.

Hij wordt vrijgesproken van deze tenlastelegging.

**STRAFMAAT:**

De Uitvoerende Kamer tilt steeds zwaar aan de samenwerking met illegaal opererende makelaars.

Dit holt immers de erkenning van het beroep uit en maakt de bescherming van de consument illusoir.

Dit werkt ook concurrentievervalsensd ten overstaan van de correct opererende makelaars. Waar aangeklaagde dan toch het nodige deed om aan deze samenwerking een eind te maken - weze het na zijn oproeping - meent de Uitvoerende Kamer dat aangeklaagde zulke feiten niet meer zal plegen en zijn deontologische verplichtingen in de toekomst nauwgezet zal naleven.

Een schorsing van 3 maanden dringt zich op.

### **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende en **op tegenspraak**.

Acht de tenlasteleggingen 2 en 3 niet bewezen en spreekt hem hiervoor vrij.

Acht de tenlastelegging 1 bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **schorsing gedurende 3 maanden met ingang dertig dagen nà de betekening van deze beslissing**.

Zegt voor recht dat het de heer Z verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

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