

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 7/10/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T1938

achterhouden gelden – gebrek aan respect en ontzag – incorrect beheer – niet vlot overdragen beheersdossier aan opvolger - niet beschikken over aparte bankrekening vereniging van mede-eigenaars – samenwerken met niet een erkende derde – gebrek aan toezicht en controle – niet beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering – schaden consument - schaden collega

Inbreuk op de artikelen 1, 5, 22, 28, 29, 32, 34, 70 en 78 van de plichtenleer van het BIV alsook op hoofdstuk 4, Afdeling 1 van de wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar

1. *in het kader van de verkoop van een bouwgrond sedert 2008 en tot op heden een bedrag onrechtmatig te hebben achtergehouden alsook te hebben nagelaten dit bedrag op uw derdenrekening te plaatsen;*
2. *in het kader van de verkoop door van een woning een voorschot te hebben ontvangen van de kopers doch te hebben nagelaten dit bedrag op uw derdenrekening te plaatsen alsook te hebben nagelaten naar aanleiding van het verlijden van de authentieke akte het saldo van het voorschot over te maken aan de rechthebbenden;*
3. *blijk te hebben gegeven van een gebrek aan respect en ontzag jegens uw tuchtoverheid;*
4. *te hebben nagelaten uw taak als syndicus te vervullen overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de statuten, ondermeer door te hebben nagelaten een Algemene Vergadering bijeen te roepen, afrekeningen te maken en facturen te betalen;*
5. *te hebben nagelaten u voldoende in te spannen om de overdracht van de stukken naar uw opvolger vlot te laten verlopen*
6. *niet te beschikken over een afzonderlijk bankrekening op naam van de vereniging van mede-eigenaars ;*
7. *de gereglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met een niet-erkende derde die niet gerechtigd is dergelijke activiteit uit te oefenen;*
8. *binnen het vastgoedkantoor X niet of minstens onvoldoende persoonlijk en daadwerkelijk controle en/of continu toezicht te hebben georganiseerd en uitgeoefend op het werk van diegenen voor wie u verantwoordelijk bent ;*
9. *niet te beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid, noch over een financiële waarborg derdengelden voor het jaar 2011;*
10. *door uw handelwijze onder sub 9 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden;*
11. *door uw handelwijze onder sub 9 een werkwijze te hebben gehanteerd die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden..*

Beoordeling van de feiten

Aangeklaagde is de deontologisch verantwoordelijke makelaar van de bvba X.

De eerste tot en met de zesde tenlastelegging zijn bewezen.

Ze worden niet betwist daar ze niet betwist kunnen worden.

Aangeklaagde heeft door haar handelwijze het mogelijk gemaakt dat haar echtgenoot, de als vastgoedmakelaar actief was (zevende tenlastelegging); en heeft hem niet gecontroleerd (achtste tenlastelegging).

Zij heeft noch had een beroepsaansprakelijkheidsverzekering onderschreven en beschikt niet over een financiële waarborg derdengelden (negende tenlastelegging). Haar handelswijze schaadde de consument en de makelaars op bijzonder ernstige wijze (tiende en elfde tenlastelegging).

STRAFMAAT:

Het is duidelijk dat in deze omstandigheden de definitieve verwijdering van aangeklaagde uit het beroep meer dan noodzakelijk is.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31ste dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).

Zegt voor recht dat het haar alsdan verboden is het gereglementeerd 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.