

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 14/01/2010

beslissing: bij verstek

beslissingsnr: UK-T789

weigeren de BIV-bijdrage te betalen – niet voorzien in een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden

Inbreuk op de artikelen 1,5, 23 en 32 van de plichtenleer van het BIV en de artikelen 93- 94 van de WHPC:

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

- 1. hebben nagelaten de door de Nationale Raad, krachtens artikel 9 van het huishoudelijk reglement, bepaalde bijdrage alsook de bijhorende rappelkosten te betalen*
- 2. niet beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden;*
- 3. door de handelswijze onder sub 2 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden;*
- 4. door de handelswijze onder sub 2 een werkwijze te hebben gehanteerd die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden.*

Beoordeling van de feiten

De eerste tenlastelegging.

De Penningmeester van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars legt klacht neer bij de Uitvoerende Kamer tegen aangeklaagde wegens het niet betalen van achterstallige lidmaatschapsbijdragen.

Uit de stukken van het dossier blijkt thans dat aangeklaagde nog steeds in gebreke blijft zijn schuld 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, derde en vierde 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 van de plichtenleer betreffende de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (artikel 9 Reglement van Plichtenleer, thans artikel 5 van de nieuwe plichtenleer) en de borgstelling (artikel 10 Reglement van Plichtenleer, thans artikel 32 van de nieuwe plichtenleer) vormen 2 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 bijzonder roekeloze en onverantwoordelijke houding; een houding die voor de consument een aanzienlijke schade kan veroorzaken.

In dezelfde lijn dient te worden vastgesteld dat door dergelijke handelswijze artikel 94 van de WHPC kan worden geschonden, daar deze houding de belangen van de consument schaadt of zou kunnen schaden.

Deze houding brengt tevens ook schade toe aan de collega-vastgoedmakelaars. Door geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering of waarborgstelling te onderschrijven, vormt de aangeklaagde een groter risico tot het schenden van het beeld van de vastgoedmakelaardij bij het grote publiek; bovendien geniet aangeklaagde alzo van een ongewenst concurrentievoordeel, nu de kosten verbonden aan genoemde verzekering en borgstelling niet betaald worden.

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde ingeschreven is bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars sinds 1 maart 1995 doch dat tot op heden op geen enkel ogenblik een bewijs werd voorgelegd van zijn verzekering beroepsaansprakelijkheid noch van het onderschrijven van een borgstelling.

Er is hier sprake van een voortdurende onwil om zich in regel te stellen.

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

Gelet op het feit dat aangeklaagde zijn achterstallige lidmaatschapsbijdragen nog steeds niet vereffend heeft en dat hij geen bewijs voorlegt van zijn verzekering beroepsaansprakelijkheid en borgstelling, meent de Uitvoerende Kamer dat aangeklaagde dient geschrapt te worden van het tableau van vastgoedmakelaars.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de aangeklaagde.

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

Legt hem 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 hem 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.