

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 17/11/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 633

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing d.d. 11 februari 2010 van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. waarbij appelland werd geschrapt.

Gezien de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer dd. 1 maart 2010.

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 afdoende bewezen voorkomt.

Rekening houdend met de beweegredenen zoals aangehaald in de tuchtrechtelijke beslissing dd. 11 februari 2010 van de Uitvoerende Kamer van het B.I.V., lijkt een schrapping passend. Deze zware tuchtstraf staat geenszins in kennelijke wanverhouding tot de gepleegde 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 appelland aan zijn plichten is tekort gekomen en sanctioneert hem 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.

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 11/02/2010

beslissing: op tegenspraak

samenwerken met niet-erkende derden

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

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

In de periode tussen september 2008 en oktober 2009 de geregementeerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met niet-erkende derden, met name mevrouw M en de heer P, die niet gerechtigd zijn dergelijke activiteit uit te oefenen

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

a) Het is duidelijk dat aangeklaagde samenwerkt met niet-erkende personen; en dit bij de uitoefening van activiteiten als vastgoedmakelaar.

Deze personen hebben niet het recht om deze makelaarsactiviteiten uit te oefenen.

Daarbij leent aangeklaagde zijn naam en zijn erkenning als B.I.V.-makelaar aan deze illegaal opererenden.

Het wordt zelfs niet ontkend dat aangeklaagde een samenwerkingsverband heeft opgezet met illegaal opererenden om zo een schijn van rechtmatig handelen aan deze personen te geven.

b) Aangeklaagde schijnt zich niet de gevolgen van zijn handelen te realiseren.

1. Zijn handelswijze draagt ertoe bij de reglementering en de toegang tot het beroep van vastgoedmakelaar buiten werking te stellen.

Hij overtreedt alzo de deontologische regels.

Deze dwingende reglementering is terecht door de overheid gerealiseerd en opgelegd om de kwalijke excessen en de ongecontroleerde cowboypraktijken van vrijbuiters op de immobiëlenmarkt een halt toe te roepen.

De toegang tot het beroep beperken tot bekwame personen (minstens onbekwame uitsluiten) en het beroep reglementeren zodat malafide praktijken uitgesloten worden, is meer dan noodzakelijk gebleken.

Het opzetten van een samenwerkingsverband met illegale makelaars dient ten strengste bestraft te worden;

én om de consumenten te beschermen:

én om de concurrentievervalsing ten overstaan van de eerlijke en erkende makelaars tegen te gaan.

De illegaal opererende is aan geen tucht onderworpen, hoeft geen beroepskennis te hebben; en moet evenmin de kosten verbonden aan de erkenning (lidmaatschapsbijdragen, bijscholing,...) dragen. Hij heeft evenmin een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is niet aangesloten bij een waarborgorganisme.

Door zijn handelswijze draagt aangeklaagde bij tot deze concurrentievervalsing en scheidt hij bijzonder nadelige en gevaarlijke situaties voor de consument. Samenwerkingsverbanden zoals deze hollen de essentie van de van overheidswege opgelegde regels, volledig uit.

2. Daarenboven is aangeklaagde strafrechtelijk sanctioneerbaar.

Bij onregelmatigheden begaan door de illegaal opererende, zal hij (mee) correctioneel vervolgd en veroordeeld kunnen worden als mededader of minstens medeplichtige; gezien hij de eventuele misdrijven (oplichting, misbruik van vertrouwen, schriftvervalsing,...) via zijn dekmantel mogelijk maakte.

Hij zal niet alleen gevangenisstraf en zware boetes riskeren, maar ook zelf voor alle financiële gevolgen (mee) moeten opdraaien.

3. Bij een frauduleus faillissement / bankroet kan hij persoonlijk aangesproken worden tot delging van alle schulden.

4. Ook burgerrechtelijk kan de aansprakelijkheid van aangeklaagde betrokken worden met het risico dat deze hoge geldsommen zal moeten betalen.

c) Waar de oprichting van het Beroepsinstituut al van 1995 dateert; en waar er reeds genoeg zware en geruchtmakende strafrechtelijke en deontologische veroordelingen gebeurden voor deze praktijken tegen makelaars die hun naam en beroepstitel lenen of samenwerkingsakkoorden met illegaal opererenden opzetten, kan aangeklaagde geenszins onwetendheid van al de zware gevolgen voorhouden.

Zo hij dit werkelijk niet wist, accentueert dit het bijzonder lichtzinnig gedrag van aangeklaagde die zelfs niet op de hoogte is van de concrete toepassing van de beroepsregels; en die daaraan zelfs niet dacht bij het opzetten en aanhouden van zulke praktijken.

De “ik had nooit gedacht aan de zware gevolgen”-mentaliteit naar aanleiding van een correctionele of deontologische veroordeling of naar aanleiding van een faillissement, is dan ook totaal misplaatst en onaanvaardbaar.

De werkelijke slachtoffers van het gedrag van aangeklaagde zijn de brave consumenten die hun geld kwijtspelden of op een andere manier schade lijdten. Ook de legaal opererende erkende vastgoedmakelaar wiens naam mee besmeurd wordt, is hiervan de dupe.

d) In casu is dit des te laakbaarder nu aangeklaagde financieel gewin haalt uit deze constructie.

e) Het organiseren van een samenwerkingsverband met het oog op de uitoefening van de gereguleerde activiteiten van vastgoedmakelaar vormt een inbreuk op de artikelen 3 en 20 van het Reglement van Plichtenleer zoals goedgekeurd bij KB d.d. 28 september 2000. Deze inbreuk werd tevens voorzien in de artikelen 1 en 22 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking getreden vanaf 17 december 2006).

STRAFMAAT:

Deze bijzonder laakbare gedraging moet op de meest draconische manier beteugeld worden.

Aangeklaagde blijkt de samenwerking met illegaal opererenden niet stopgezet te hebben. Gezien de hoger geschetste bijzonder zware gevolgen die deze daden van aangeklaagde veroorzaken;

Gezien deze de van overheidswege opgelegde regels volledig uithollen;

Gezien het gevaar van recidive;

is het duidelijk dat enkel een definitieve schrapping van aangeklaagde als B.I.V.-erkende vastgoedmakelaar; en de definitieve onmogelijkheid om nog ooit het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen; de noodzakelijkerwijze meest aangewezen sanctie is die opgelegd moet worden.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlastelegging 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 schrapping 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.