

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 28/09/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 619

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. d.d. 8 april 2010 waarbij appelland ingeolge een op tegenspraak gewezen beslissing de sanctie werd opgelegd van schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing;

Gezien de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer van 20 april 2010 en de verzending van de kopie van de beslissing aan de raadsman van appelland op dezelfde datum;

Gezien het beroep ingesteld door appelland bij middel van een ondertekend en aangetekend schrijven d.d. ... 2010 van de raadsman van appelland;

Gehoord de uiteenzetting ter zitting van 9 september 2010.

De Nederlandstalige Kamer van Beroep wijst, na beraad en bij unaniniteit van stemmen, de volgende beslissing:

Beoordeling van de feiten

De ten laste gelegde feiten die tevens het voorwerp uitmaakten van de beoordeling door de uitvoerende kamer, worden erkend en zijn het gevolg van het ter beschikking stellen van de B.I.V. – erkenning van appelland aan derden.

Appelland verduidelijkt dat hijzelf reeds gedurende ruime tijd werkzaam is in Spanje en aldus een dienst wenste te bewijzen aan de dochter van een persoonlijke vriend

Appelland heeft aldus de BVBA I opgericht, werd vervolgens benoemd tot niet statutaire zaakvoerder en hield zich voor het overige afzijdig van de daadwerkelijke activiteit van de gezegde vennootschap.

Waar de feiten erkend worden, verwijst de KvB naar het feitenrelaas zoals beschreven door de Uitvoerende Kamer in haar beslissing van 8 april 2010 die de KvB tot de hare maakt en waaruit blijkt dat gelden van minstens 25 mede-eigendommen werden onvreemd o.m. door de heer M, die als bediende in BVBA I opereerde en syndicusactiviteiten mede ontplooiden waardoor substantiële bedragen werden onvreemd uit diverse VME.

Analyse van alle gegevens uit het dossier geeft aan dat huidige ten laste gelegde feiten als schoolvoorbeeld gelden van naamlening en welke dan in casu nog leidde tot tal van strafrechtelijke en burgerrechtelijke inbreuken begaan door deze derden die geen toelating hadden/hebben om dergelijke activiteiten uit te oefenen en aldus een duidelijke

inbreuk vormde op de artikelen 1, 4 en 22 van het reglement Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het K.B. van 27 september 2006.

Al de ten laste gelegde feiten, het vooronderzoek geopend door het parket en met aanstelling van een onderzoeksrechter, de benadeling van +/- 230 mede-eigenaars hebben uiteindelijk ook geleid tot het faillissement van de BVBA I.

De verklaring van een tweede bediende S, waarvan uittreksel uit het strafdossier bij het bundel werd gevoegd, blijkt dat appelland enkel zijn B.I.V. inschrijving verleende om de zaak "legaal" te kunnen runnen.

Aldus heeft appelland duidelijk te kwader trouw gehandeld en eveneens een manifeste inbreuk gepleegd op artikel 3 en 8 van het reglement van Plichtenleer, goedgekeurd bij K.B. van 27 september 2006, welke van toepassing was op het ogenblik van de feiten.

Deze inbreuken zijn tevens voorzien in de artikelen 1,5 en 32 van de Plichtenleer, bekrachtigd bij het K.B. van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006.

Het ter beschikking stellen/overlaten van deze B.I.V.-erkenning raakt de kern van het statuut van vastgoedmakelaar die juist de intentie heeft om dit soort praktijken onmogelijk te maken en de consument te beschermen.

Appelland vordert evenwel dat de strafmaat zou worden herzien, daar hij mogelijk een terugkeer voorziet naar België om alsdan zijn handelsactiviteiten van vastgoedmakelaar verder te zetten.

De KvB. is evenwel van oordeel dat een juiste beoordeling en analyse van de tenlastegelegde feiten is geschied door de Uitvoerende Kamer in haar beslissing van 8 april 2010 en ziet geen reden tot enige strafvermindering die duidelijk de enige gepaste sanctie is.

Dat de tuchtrechtelijke beslissing in Eerste Aanleg gepast voorkomt.

OM DEZE REDENEN,

DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP OP TEGENSPRAAK,
Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt de beslissing van 8 april 2010 van de uitvoerende kamer.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van appelland en zegt voor recht dat de sanctie van **schraping van het tableau van vastgoedmakelaars** met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing wordt weerhouden.

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 28 september 2010.

Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 8/04/2010

beslissing: op tegenspraak

samenwerken met een niet erkende derde

Inbreuk op de artikelen 1, 4, 5, 22, 32, 44, 69, 78, 83, van de plichtenleer van het BIV en de WHPC

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. *gelden toebehorende aan de vereniging van mede-eigenaars te hebben achterover gedrukt;*
2. *niet te beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden*
3. *door uw handelswijze onder sub 2 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden;*
4. *door uw handelswijze onder sub 2 een werkwijze te hebben gehanteerd die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden;*
5. *de gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met een niet-erkende derde, die niet gerechtigd is dergelijke activiteit uit te oefenen minstens te hebben nagelaten te antwoorden op het verzoek vanwege uw tuchtoverheid tot het voorleggen van bewijzen aangaande diens statuut;*
6. *niet of minstens onvoldoende persoonlijk en daadwerkelijk controle en/of continu toezicht hebt georganiseerd en uitgeoefend op het werk van diegenen voor wie u verantwoordelijk;*
7. *blijk te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door onvoldoende te hebben meegewerkt aan het tuchtonderzoek;*

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste en vijfde tenlastelegging.

1. Aangeklaagde dient deontologisch als aansprakelijke aangezien te worden voor de bvba I.
Zoals hijzelf en zijn kompanen uitspreken beweren, heeft hij zijn BIV-nummer laten gebruiken om deze firma een schijn van overeenstemming met de geldende regelgeving (wie vastgoedmakelaarsactiviteiten ontplooit, moet erkend zijn door het BIV) te geven.
Hij is er de medeoprichter en zaakvoerder van.
2. De verschillende misdrijven gepleegd binnen deze vennootschap, zijn enkel door zijn tussenkomst (oprichting en bestuur) mogelijk geweest.
Hij is ervoor tuchtrechtelijk aansprakelijk.
Hij heeft het kader geschapen waarbinnen dit mogelijk was.

Dit blijft zelfs gelden zo hij het niet is die schijnbaar de verduisteringen pleegde.
Dat hij geen voordeel behaalde uit de misdrijven is misschien mogelijk.

Dat hij geen voordelen behaalde door de naamslening en het laten gebruiken van zijn BIV-nummer, is ook mogelijk; alhoewel niet bijster geloofwaardig.

Zal een makelaar zijn naam en BIV-nummer zomaar lenen zonder vergoeding als hij weet welke enorme risico's – zoals in casu – hij loopt; en wat hij allemaal mogelijk maakt ?

Dit getuigt dan minstens van een onvergeeflijke naïviteit en lichtzinnigheid, een makelaar en een handelaar onwaardig.

3. Door zijn naam en BIV-nummer te lenen heeft hij de samenwerking met niet-erkende derden, C en S, mogelijk gemaakt.

Ook dit is deontologisch verboden.

4.

- 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.

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.

De overtredingen hiervan dienen 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 hun erkenning (lidmaatschapsbijdragen, bijscholing,...) dragen. Hij heeft evenmin een beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

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 die 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 zulke 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 kwijtspeelden of op een andere manier schade lijdten. Ook de legaal opererende erkende vastgoedmakelaar wiens naam mee besmeurd wordt, is hiervan de dupe.

- d) 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).
5. De eerste en vijfde tenlastelegging zijn bewezen: zij zijn de uiting van eenzelfde misdadig opzet.

De zesde tenlastelegging.

Aangeklaagde benadrukt zelf herhaaldelijk dat hij geen enkele persoonlijke en daadwerkelijke controle of toezicht had op het werk van degenen voor wie hij deontologisch aansprakelijk is.

Ook deze tenlastelegging is dus bewezen.

De derde en vierde tenlastelegging.

Ook deze zijn bewezen.

Zijn handelswijze berokkende enorm veel schade aan de mede-eigenaars van verschillende Residenties die als “consumenten” aangezien moeten worden.

De kwalijke reputatie die de collega-vastgoedmakelaars krijgen door zijn handelswijze, is enorm.

Des te meer er in verschillende – over gans Vlaanderen verspreide – kranten grote ruchtbaarheid aan gegeven werd.

De tweede tenlastelegging.

Aangeklaagde is sedert 2004 ingeschreven als op het tableau van vastgoedmakelaars.

Van dan tot 2009 heeft hij nooit een verzekering beroepsaansprakelijkheid onderschreven, net zomin als hij beschikt heeft over een financiële waarborg derdengelden.

Had hij zich geconformeerd aan deze voorschriften, zouden de schuldvorderingen van de cliënten (mede-eigenaars) niet in een bodemloze put beland zijn, maar zouden zij terugbetaald kunnen zijn.

Aangeklaagde heeft zich pas na aanmaningen namens de juridisch assessor in orde gesteld.

Deze tenlastelegging is bewezen tot 2009

De zevende tenlastelegging.

Aangeklaagde heeft wel geantwoord op de brieven

Deze tenlastelegging is niet bewezen.

STRAFMAAT:

Enkel de definitieve onmogelijkheid om nog het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, is de enige adequate sanctie om de handelswijze van aangeklaagde tegen te gaan.

De naamgeving-samenwerking met illegaal opererenden die alzo een dekmantel kregen om hun handelingen te plegen, holt de hele regelgeving met betrekking tot de reglementering van het beroep uit.

Aangeklaagde dient definitief het recht ontzegd te worden om nog vastgoedmakelaar te zijn.

Een schrapping dringt zich op.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de zevende tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de eerste tot en met de zesde 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 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.