

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 19/01/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB T685

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. d.d. 4 februari 2011 waarbij appelland ingeolge een op tegenspraak gewezen beslissing werd geschorst gedurende een termijn van 24 maanden met ingang van 31 dagen na de betekening van de thans aangevochten beslissing;

Gezien de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer van 18 februari 2011;

Gezien het beroep ingesteld door appelland bij middel van het verzoekschrift in hoger beroep bij middel van het aangetekend schrijven van 2011, ondertekend door appelland;

Gehoord de uiteenzetting ter zitting van 21 juni 2011.

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

Beoordeling van de feiten

Na onderzoek dient appelland zich te verantwoorden omtrent de hem ten laste gelegde feiten omvattende drie tenlasteleggingen die hierna worden beoordeeld.

A. Tenlastelegging 1:

Terecht heeft de Uitvoerende Kamer de vrijspraak voorzien van de betichting van oneerlijke mededinging. Zo hier een oneerlijke mededinging kon worden vastgesteld was dit niet als vastgoedmakelaar maar bestond het voordeel als promotor en is een bevoordeling in zijnen hoofde als vastgoedmakelaar niet bewezen.

De vrijspraak wordt in deze behouden.

B. Tenlastelegging 2:

Niet enkel verwijst de Kamer van Beroep naar het arrest van het Hof van Beroep [...], zoals de Uitvoerende Kamer dit gedaan heeft in haar beslissing van 4 februari 2011 maar eveneens naar het arrest van het Hof van Cassatie [...], dat ter zake het arrest van het Hof van Beroep heeft bevestigd en de opgeworpen cassatiemiddelen heeft afgewezen m.b.t. deze elementen die het voorwerp uitmaken van de tweede en derde tenlastelegging.

Aldus wordt verwezen naar artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (KB van 27/09/2006, B.S. 18/10/2006) dat in haar artikel 1 specifiek voorziet dat de vastgoedmakelaar niet enkel zich dient te houden aan de inherent aan het beroep zijnde beginselen van eer en waardigheid, doch eveneens naar Strafwetboek en de bijzondere strafwetten.

Ook wordt vastgesteld dat de belangneming en alleszins de intentie tot belangneming bij de aanvang en bij de opzet van de feiten zeer duidelijk voorhanden was door niet te melden in het schepencollege dat appellant een verbondenheid had, van aandeelhouder en bestuurder, met de vennootschap G

Voorafgaand hieraan heeft appellant eveneens als schepen meebeslist over het stedenbouwkundig attest nr 2 dat aan G werd afgeleverd.

Het feit dat appellant uiteindelijk met een aangetekend schrijven zijn ontslag indiende als bestuurder en dat hij daarin mededeelde dat hij zijn aandelen wenste over te dragen aan de overige aandeelhouders, toont trouwens aan dat appellant een vaste dagtekening beoogde d.m.v. dit aangetekend schrijven.

In de conclusies neergelegd ter zitting van 21 juni 2011 meldt appellant dat het ontslag als bestuurder en de eigendomsoverdracht van de aandelen inderdaad “juridisch technisch nog niet in regel is.” Ook medio 2003 was, steeds volgens appellant, de aandelenopdracht nog niet geformaliseerd zodat uiteindelijk pas op eind 2003 de aandelenoverdracht een feit was, volgens appellant “om niet”.

Slechts op het ogenblik van de goedkeuring door de Gemeenteraad had appellant officieel geen voordeel [.....]

Er wordt dan ook duidelijk verwezen naar artikel 38, alinea 1 van het Reglement van Plichtenleer waarbij deze wordt geciteerd “de vastgoedmakelaar moet elk belangenconflict vermijden”.

De tenlastelegging 2 is dan ook bewezen.

C. Tenlastelegging 3:

De tenlastelegging 3 is verbonden aan de tenlastelegging 2 en heeft betrekking op de uitoefening van vastgoedmakelaar naar eer en waardigheid van het beroep zodat de tenlastelegging mede bewezen is van zodra de tenlastelegging 2 als bewezen wordt verklaard.

Dat de tenlastelegging 3 bewezen voorkomt.

STRAFMAAT:

Appellant werpt op dat hij sedert een zeer lange periode fungeert als vastgoedmakelaar waarbij hij nooit een klacht heeft gekend, laat staan een tuchtsanctie.

Dit element wordt inderdaad in overweging genomen.

Daarnaast meldt appellant dat hij reeds zwaar gestraft werd door het feit dat hij uit al zijn politieke functies ontslag heeft moeten nemen naast de formele strafrechtelijke veroordeling.

Samen met de Uitvoerende Kamer dient evenwel te worden weerhouden dat deze feiten, strafrechtelijk reeds finaal beoordeeld ernstig en zwaarwichtig zijn, waardoor het openbaar vertrouwen t.a.v. overheidsambtenaren ernstig wordt geschokt en dat zulks naar de aard van de operatie van onroerend goed ook de band naar het beroep van vastgoedmakelaar en als B.I.V.-lid in een kwaad daglicht plaatst.

Hierdoor besmeurt hij duidelijk het imago van de vastgoedmakelaars.

Uiteindelijk dient ook rekening te worden gehouden met de redelijke termijn nu huidig tuchtonderzoek door klager werd gestart op eind 2009, zijnde 6 jaar na de litigieuze feiten en haast 8 jaar op het ogenblik van huidige beoordeling.

Tot slot dient ook rekening te worden gehouden met de leeftijd van appellant

zodat een schorsing van het recht om vastgoedactiviteiten uit te oefenen dient voorzien te worden voor een periode van 12 maanden.

OM DEZE REDENEN,
DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP OP TEGENSPRAAK,

Hervormt de uitspraak van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V..

Acht de tenlasteleggingen 2 en 3 bewezen.

Hervormt de sanctietoemeting en legt appellant uit dien hoofde de sanctie op van 12 maanden schorsing van het Tableau van Vastgoedmakelaars met ingang 30 dagen na de betekening van huidige beslissing.

Zegt voor recht dat het hem verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

Zegt voor recht dat alle rechten m.b.t. het “eventuele” stagemeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

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 19 juli 2011.

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 4/02/2011

beslissing: op tegenspraak

oneerlijke mededinging – belangenneming – niet gedragen naar eer en waardigheid

Inbreuk op de artikelen 3 en 23 van de plichtenleer van het BIV en op artikel 245 van het Strafwetboek

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. *zich te hebben schuldig gemaakt aan oneerlijke mededinging*
2. *zich tevens te hebben schuldig gemaakt aan belangenneming*
3. *omwille van voorgaande redenen nagelaten te hebben zich te gedragen naar de eer en de waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar*

Beoordeling van de feiten

De eerste tenlastelegging.

Deze komt de Uitvoerende Kamer niet ten genoeg van recht bewezen voor.
Aangeklaagde wordt vrijgesproken van deze tenlastelegging.

De tweede en derde tenlastelegging.

Vennootschap G heeft in 2003 een perceel [.....] aangekocht.
Aangeklaagde was mede-oprichter van deze firma en mede-bestuurder, samen met 3 anderen.

Dit perceel paalde aan 2 percelen, waarvan hij wist dat deze verkocht zouden worden door de gemeente om er seniorenflats te laten optrekken.
(Door deze aankoop wist G zich verzekerd van de schaalvoordelen van een grotere seniorenflat over de 3 percelen in plaats van 2; eenmaal de gemeentegrond te koop aangeboden zou worden).

Medio 2003 werd een stedenbouwkundig attest aangevraagd door G met het oog op de bouw van residentieflats op deze 3 percelen.

Een twintigtal dagen later werd dit attest door het College van Burgemeester en Schepenen afgeleverd.

Aangeklaagde nam deel aan deze beslissing in zijn hoedanigheid van schepen.

Nadien werd door de gemeente eerst één, daarna twee percelen te koop aangeboden.

[.....]

Koper was G.

Het ontslag van aangeklaagde als bestuurder van G werd begin 2004 gepubliceerd waar aangeklaagde dit conform zijn aangetekende brief reeds medio 2003 ingediend zou hebben

Eind 2003 werd in het aandelenregister genoteerd dat aangeklaagde zijn aandelen overdroeg aan de mede-bestuurders.

Dit gebeurde volgens aangeklaagde “om niet”.

Het arrest van het Hof van Beroep [.....] veroordeelde aangeklaagde op strafrechtelijk vlak omwille van zijn belangenneming door als schepen mee beslist te hebben over het stedenbouwkundig attest dat aan G werd afgeleverd met betrekking tot de seniorenflats op de 3 percelen.

Op datum van de beslissing over het stedenbouwkundig attest aan G waarover aangeklaagde mee beraadslaagd heeft, was aangeklaagde nog aandeelhouder van deze firma.

Hierdoor kon aangeklaagde een persoonlijk voordeel behalen.

[.....]

De belangenneming is bewezen.

Vruchteloos werpt aangeklaagde op dat het Hof van Beroep de draagwijdte van een stedenbouwkundig attest nr. 2 miskende.

Het toentertijd verlenen van een attest nr. 2 waarvoor een volledig dossier met een voorontwerp moet samengesteld worden, zoals in casu; was toentertijd een administratieve rechtshandeling die voor de aanvrager verworven rechten verleende.

Dit in tegenstelling tot de huidige stedenbouwkundige attesten die een soort vrijblijvend advies geven.

Als bestuurder en aandeelhouder van G medio 2003 - toen hij ook als schepen mee besliste - heeft aangeklaagde, vastgoedmakelaar, belangenconflicten doen ontstaan.

Dit is verboden door artikel 23, eerste lid van het Reglement van Plichtenleer zoals goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28 september 2000.

Dit Reglement van Plichtenleer in die versie was toen toepasselijk op de ten laste gelegde feiten.

Deze handelwijze van aangeklaagde is tevens strijdig met artikel 3 van voormeld Reglement van Plichtenleer dat de vastgoedmakelaar opdraagt zich te gedragen naar de wet en naar de inherent aan zijn beroep verbonden beginselen van waardigheid en discretie.

Dit artikel legt de makelaar op zich te onthouden van iedere daad die de eer van het beroep aantast.

In casu werd ook de strafwet (artikel 245) overtreden.

Artikel 3 en 23 van de toen geldende plichtenleer werden overgenomen in de artikels 1 en 38 van het Reglement van Plichtenleer goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27

september 2006 dat geldt voor feiten gepleegd vanaf de inwerkingtreding van dit Koninklijk Besluit, zijnde 17 december 2006.

Aangeklaagde zou dus niet kunnen genieten van een gunstiger regeling onder de huidige wetgeving, vermits dit niet het geval is.

STRAFMAAT:

Rekening houdend

- met de ernst en de zwaarwichtigheid van de feiten;
- met het feit dat aangeklaagde door zijn optreden als schepen, het openbaar vertrouwen in overheidsambtenaren ernstig geschokt heeft waarbij telkens verwezen wordt naar zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar waardoor hij ook het imago van de vastgoedmakelaars besmeurt;
- met het absoluut gebrek aan respect voor alle wettelijke regels, waarbij zijn handelen enkel ingegeven is door een streven om zoveel mogelijk munt te slaan uit “combines”;
- met de afwezigheid van een vroegere tuchtrechtelijke veroordeling;

meent de Uitvoerende Kamer dat aangeklaagde gedurende 24 maanden moet geschorst worden van het recht om vastgoedactiviteiten uit te oefenen.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de eerste tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de tweede en derde tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.
(*appellant bij de Kamer van Beroep*)

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van 24 maanden schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars, met ingang 31 dagen nà de betekening van deze beslissing (de poststempel geldt als betekening). Dit onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel.

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

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