

**Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep**

**Datum: 21/07/2011**

**beslissing: op tegenspraak**

**beslissingsnr.: KvB 679**

De tenlasteleggingen die het voorwerp uitmaken van het tuchtonderzoek hebben betrekking op het niet afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid, noch een financiële waarborg derdengelden te hebben voorzien, minstens over de jaren 2008, 2009 en 2010 aldus inbreuk makende op de artikelen 5 en 32 van de plichtenleer van het B.I.V., zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006. Tevens vormt dit een inbreuk op de wet van 9 april 2010 betreffende de marktpraktijken en consumentenbescherming en voorheen, gelet op de feiten gedurende de jaren 2008, 2009 op hoofdstuk 7, afdeling 4 van de Wet van 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en voorlichting en bescherming van de consument.

Uiteindelijk zijn de ten laste gelegde feiten eveneens een handelswijze die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden en die een inbreuk vormen op de artikelen 1 en 23 van het reglement van plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006.

Appellant gaat in beroep daar hij stelt dat hij geen makelaar is en geen verkoop of verhuur doet van onroerende goederen, doch wel als syndicus optreedt voor één gebouw.

Ook als syndicus is appellant gehouden tot de verplichtingen zoals voorzien in voormeld KB van 27 september 2006 na te leven waar de syndicus eveneens over het statuut van vastgoedmakelaar B.I.V. dient te beschikken.

Daarnaast maakt appellant kopie over van het verzekeringscontract beroepsaansprakelijkheid, welke werd afgesloten in mei 2010 en erkent hij eveneens voorheen geen contract beroepsaansprakelijkheid te hebben afgesloten met een verzekeringsmaatschappij.

Gezien zeker voor een syndicus de borgstelling derdengelden van doorslaggevend belang is, wordt appellant de mogelijkheid geboden zich alsnog in regel te stellen en aldus de schrapping als vastgoedmakelaar te vermijden. Aldus werd de zaak uitgesteld.

Evenwel dient de Kamer van Beroep vast te stellen, ter zitting van 17 mei 2011, dat appellant niet verschijnt, noch een attest van borgstelling derdengelden voorlegt.

Samengevat dient vastgesteld te worden dat de feiten bewezen zijn, alleszins voor de jaren 2008 t.e.m. 7 mei 2010. Tot op datum van 17 mei 2011, waarop de zitting van de KvB is vastgesteld, ligt geen borgstelling derdengelden voor.

De genomen beslissing van de Uitvoerende Kamer is correct genomen daar het niet beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid en alleszins van het niet

beschikkingen over een financiële borgstelling derdengelden een substantieel element uitmaakt van het statuut van vastgoedmakelaar/syndicus.

Dat derhalve de sanctie wordt behouden.

OM DEZE REDENEN,  
DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP BIJ VERSTEK,

bevestigt de uitspraak van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. en acht de tenlastelegging bewezen.

Bevestigt dan ook de sanctie van schrapping van het Tableau van Vastgoedmakelaars, met ingang 30 dagen na de betekening van de huidige beslissing.

Zegt voor recht dat het hem derhalve verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en de titel van vastgoedmakelaar B.I.V. te voeren.

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 21 juni 2011.

**Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer**

**Datum: 19/11/2010**

**beslissing: bij verstek**

**niet beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en financiële borgstelling**

***Inbreuk op artikel 1, 5, 32 van de plichtenleer van het BIV en op hoofdstuk 7, Afdeling 4 alsook artikel 94/3 van de WHPC***

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:**

- 1. niet te beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid, noch over een financiële waarborg derdengelden, minstens over de jaren 2008, 2009, 2010*
- 2. door uw handelwijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden;*
- 3. door uw handelwijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden .*

Beoordeling van de feiten

**De eerste, tweede en derde tenlastelegging.**

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde sinds 2006 ingeschreven is op het tableau van vastgoedmakelaars. Tot op heden werd op geen enkel ogenblik een bewijs voorgelegd van het afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid en het onderschrijven van een borgstelling.

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 - zware financiële nadelen geleden worden.

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 5 van het Reglement van Plichtenleer) en de borgstelling (artikel 32 van het Reglement van 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 handelwijze de Wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (sinds 12 mei 2010: Wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming), kan

worden geschonden, daar deze houding de belangen van de consument schaadt of zou kunnen schaden.

Deze houding brengt tevens 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 onduelbaar concurrentievoordeel, nu de kosten verbonden aan genoemde verzekering en borgstelling niet betaald worden.

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

Het dient duidelijk gesteld dat wie op een dergelijke wijze de essentiële regels van de plichtenleer naast zich neerlegt, geen plaats heeft binnen het beroep van vastgoedmakelaar.

#### STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde de meest elementaire verplichtingen die samenhangen met de inschrijving als vastgoedmakelaar - met name het afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid en borgstelling - niet naleeft.

In deze omstandigheden meent de Uitvoerende Kamer dat een **schraping** de enige gepaste sanctie is.

Dit houdt in dat het aangeklaagde verboden is het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om de titel van vastgoedmakelaar B.I.V. te voeren.

De Uitvoerende Kamer wijst erop dat een overtreding van dit verbod strafbaar is met correctionele straffen, o.m. gaande van een gevangenisstraf van 8 dagen tot 3 maanden en met een geldboete van 200 tot 2.000 euro of met één van die straffen alleen.

Een eensluitende kopie van deze beslissing wordt ten dien einde overgemaakt aan de Procureur Generaal bij het Hof van Beroep van de woonplaats van de veroordeelde.

Ook de Dienst Opsporing van het B.I.V. ontvangt een kopie van de uitspraak met het oog op het instellen van een vordering in staking van activiteit bij een eventuele overtreding van dit verbod.

#### OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en bij verstek.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van aangeklaagde (*appellant in beroep*).

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 na de betekening van deze beslissing.

Zegt voor recht dat het hem derhalve verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen en 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.