

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. (...)**

Van 6 februari 2015

Dossier : T7211

Inzake (...) (B.I.V. nr. ...)

Samenvatting:

Aangeklaagde was van mening dat een geschreven bemiddelingsopdracht niet noodzakelijk was gezien het een vriendendienst betrof. De wet is op dit punt echter duidelijk. Verzaking aan de vormingsplicht

(...)

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door inbreuken te hebben gepleegd op de algemeen geldende deontologische beginselen en deze schriftelijk vastgelegd in het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T7211

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. minstens in de periode tussen 6 maart 2014 en 9 mei 2014 het hebben bemiddeld bij de verkoop van een restaurant gelegen te (...) zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht noch voorafgaand aan de aanvaarding van uw opdracht een schriftelijk voorstel van overeenkomst te hebben voorgelegd aan uw opdrachtgever, hetgeen blijkt uit:

- uw fax d.d. 2 juni 2014:

“het betreft geen bemiddelingsopdracht doch: een gratis opdracht (...) Reeds +- 3 jaar verzocht mijn klant dit pand te koop te stellen, deze overeenkomst is niet bindend en gratis – enkel publiciteit”;

- de verklaring d.d. 26 mei 2014 vanwege de eigenaar van het restaurant:

“Ik, (...), verklaar opdracht te hebben gegeven aan (...), Immo (...) om mijn restaurant (...) te (...) te verkopen en over te laten. Er werd geen overeenkomst getekend daar deze opdracht gratis was, gezien onze andere relaties (bank-verzekeringen)”;

(inbreuk op de artikelen 1 en 8 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 2 van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);

2. in de periode van 1 januari 2012 tot 31 december 2013 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw beroepsvervolmaking als vastgoedmakelaar (inbreuk op de artikelen 1 en 36 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Met betrekking tot de eerste tenlastelegging deelt de aangeklaagde mee dat de opdracht slechts een vriendendienst betrof die gratis zou verstrekt worden. Hij meende dat op dat ogenblik geen opdracht nodig was.

De wet is duidelijk. Elke opdracht ten aanzien van een consument, dient in een geschreven overeenkomst gegoten te worden. Als de aangeklaagde verkiest om deze dienst gratis te verschaffen, dient hij dat in deze geschreven overeenkomst op te nemen.

Het gebrek aan kennis wordt weerspiegeld in de tweede tenlastelegging, gezien de aangeklaagde zijn permanente vormingsverplichting niet heeft opgevolgd.

Dit blijkt overigens uit de andere opdrachten die hij voorlegt.

Beide tenlasteleggingen zijn bewezen.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer tilt steeds zwaar aan het niet volgen van opleidingen zoals de deontologie voorschrijft.

De eerste tenlastelegging wijst op een duidelijk gebrek aan kennis. Dat de aangeklaagde actief is in de verzekeringen of het bankwezen, neemt niet weg dat hij zijn verplichtingen als vastgoedmakelaar niet ernstig dient te nemen.

De door de assessor gevorderde sanctie van 2 weken schorsing kan bijgetreden worden, doch dient aangevuld met een additionele opleiding van 10 uur met betrekking tot de opdracht en het verkoopdossier.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **2 weken schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

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

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van een specifieke opleiding van 10 uren met betrekking tot het samenstellen van een vastgoeddossier** die dient uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van de bijscholing. De aangeklaagde zal binnen de 6 maand een bewijs van deze opleiding voorleggen.