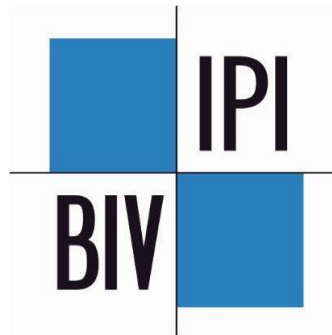


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3285**

Van 20 april 2018

Dossier : T8959-T9016

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

## **Samenvatting:**

De vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van onroerende goederen in verschillende dossiers hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007, hebben nagelaten in de gevoerde publiciteit de stedenbouwkundige informatie te vermelden, en geen compleet en actueel verkoopdossier samengesteld te hebben.

Aangeklaagde geeft aan de Uitvoerende Kamer geen informatie te hebben bezorgd aangezien de klacht zou zijn ingediend onder een valse naam. De vastgoedmakelaar zou hiervoor klacht hebben neergelegd wegens laster en eeroof, waardoor de raadsman van de aangeklaagde meent dat de huidige zaak op heden niet in overweging en beoordeling kan worden genomen.

De Uitvoerende Kamer oordeelt dat een klager niet is gehouden zijn identiteit en zijn adres op te geven, en dat uitdrukkelijk is geoordeeld door het Hof van Cassatie dat een tuchtoverheid zich niet moet onthouden tot een uitspraak over feiten die het voorwerp uitmaken van een strafvervolging die nog niet definitief afgesloten is. De makelaar krijgt 2 weken effectieve schorsing als sanctie.

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de effectieve schorsing van 2 weken als sanctie zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De aangeklaagde is de eerste die het woord neemt.

Aangeklaagde geeft aan niet geantwoord te hebben, noch de gevraagde gegevens te hebben overgelegd en zich hiertoe steunt op het gegeven de vraag te stellen naar de identiteit van de 'klager'.

Wie is 'Vermeulen' ? Iedereen kan Vermeulen zijn.

De aangeklaagde vult aan dat hij stevast werkt met een geschreven opdracht en de stedenbouwkundige info steeds middels notaris opvraagt. De bewijzen zouden hiertoe worden overgelegd.

Advertering zonder de stedenbouwkundige info is niet abnormaal.

Voorts vervult de raadsman van aangeklaagde dat er meerdere '(...) Vermeulens' bestaan, waaronder o.a. een notaris. Dat het gebruik en aanwending van een valse naam en valse adres een strafrechtelijke inbreuk betreft.

Ook '(...) Van Tichelt' bestaat, doch de échte Mevr. Van Tichelt zou niet diegene zijn die een klacht jegens aangeklaagde heeft neergelegd, noch een schrijven gericht heeft aan het BIV.

De raadsman meent dat het adagium *'le criminel tient le civil en état'* hier van toepassing is. De meerdere klachten in naam van de vernoemde 'Vermeulen', 'Van Tichelt' betreffen inbreuken op art. 231 Sw.

Het antwoordt van het BIV dat het onderzoek zowel à charge als à décharge gevoerd wordt, zou hiertoe volgens de raadsman van aangeklaagde niet afdoend zijn.

De raadsman van aangeklaagde verwijst naar de verantwoordelijkheid van het BIV naar diens leden toe. Kan het BIV zich verschuilen achter klachten van iemand die zich onder een valse naam uitgeeft ?

Hiertoe zou aangeklaagde inmiddels zelf klacht hebben neergelegd wegens laster en eerroof op grond van art. 443 Sw., zonder burgerlijke partijstelling.

De raadsman van aangeklaagde verwijst naar de inroeping van het adagium en meent dat huidige zaak op heden niet in overweging en beoordeling kan worden genomen.

De raadsman van aangeklaagde meent dat er geen gevolg aan de klacht kan worden toegekend, minstens dat er hoogstens een voorwaardelijke sanctie zou kunnen uit voortvloeien zo de zaak in overweging zou worden genomen.

Ter zitting en bij einde van debat worden er stukken overgelegd.

Op interpellatie van Mevr. (...) wordt uitdrukkelijk gevraagd of de overlegging van de nodige informatie nu zo'n grote moeite was. En vooral of de eigen overtuiging noodzaakte tot sabotage van het onderzoek.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20.04.2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

## 2. TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens:

**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 28 september 2000 (B.S. 21 november 2000) en/of in het nieuw 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. T8959

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

b. te hebben nagelaten in de door u voor voormeld onroerend goed gevoerde publiciteit de stedenbouwkundige informatie te vermelden;

c. te hebben nagelaten een compleet en actueel verkoopdossier samen te stellen;

hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 26 augustus 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...);

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 13 september 2017, 4 oktober 2017, 12 december 2017 en 15 januari 2018 nalaat kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht en verkoopdossier voor te leggen

(inbreuk op artikel 1, 8, 12, 44 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);

2. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

b. te hebben nagelaten in de door u voor voormeld onroerend goed gevoerde publiciteit de stedenbouwkundige informatie te vermelden;

c. te hebben nagelaten een compleet en actueel verkoopdossier samen te stellen;

hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 26 augustus 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...);

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 13 september 2017, 4 oktober 2017, 12 december 2017 en 15 januari 2018 nalaat kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht en verkoopdossier voor te leggen

(inbreuk op artikel 1, 8, 12, 44 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);

3. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

b. te hebben nagelaten in de door u voor voormeld onroerend goed gevoerde publiciteit de stedenbouwkundige informatie te vermelden;

c. te hebben nagelaten een compleet en actueel verkoopdossier samen te stellen;

hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 26 augustus 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...);

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 13 september 2017, 4 oktober 2017, 12 december 2017 en 15 januari 2018 nalaat kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht en verkoopdossier voor te leggen

(inbreuk op artikel 1, 8, 12, 44 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);

4. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

b. te hebben nagelaten in de door u voor voormeld onroerend goed gevoerde publiciteit de stedenbouwkundige informatie te vermelden;

c. te hebben nagelaten een compleet en actueel verkoopdossier samen te stellen;

hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 26 augustus 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...);

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 13 september 2017, 4 oktober 2017, 12 december 2017 en 15 januari 2018 nalaat kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht en verkoopdossier voor te leggen

(inbreuk op artikel 1, 8, 12, 44 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars).

#### **Dossier nr. T9016**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

5. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

b. te hebben nagelaten een compleet en actueel verkoopdossier samen te stellen;

hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 2 september 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...);

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 21 september 2017, 20 oktober 2017, 24 november 2017, 12 december 2017 en 15 januari 2018, en aangetekend schrijven d.d. 24 november 2017 nalaat kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht en verkoopdossier voor te leggen

(inbreuk op artikel 1, 8, 12 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars);

6. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

b. te hebben nagelaten een compleet en actueel verkoopdossier samen te stellen;

hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 9 september 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...);

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels schrijven d.d. 8 november 2017, 12 december 2017 en 15 januari 2018 nalaat kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht en verkoopdossier voor te leggen;

met als bijkomend element dat u reeds op 30 augustus 2017 in ditzelfde dossier T9016 vermaand werd uw handelswijze waarbij u naliet de nodige stedenbouwkundige gegevens te vermelden in de door u gevoerde publiciteit aan te passen

(inbreuk op artikel 1, 8, 12, 44 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### *1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:*

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### *2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:*

1.

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de assessor en het verweer ter zitting, alsook de stukken die alsnog en uitdrukkelijk zijn toegelaten ter overlegging op zitting.

2.

In deze zaak rijzen diverse juridische vragen naast het peilen naar de feitelijke inbreuken.

#### 2.1. De feitelijke inbreuken

2.1.1.

De oproeping van het BIV aangaande inbreuken gesteld door aangeklaagde op de artn. 1 - 8 - 12 - 44 - 53 van de plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006; art. 5.2.6. VCRO en art. 2 KB van 12.01.2007 (KB Freya) slaat op 6 onderscheiden dossiers, met het verzwarend feit dat aangeklaagde hiertoe werd aangemaand door het Instituut op 30.08.2017 en de vastgestelde inbreuken zelfs dateren van nadien.

2.1.2.

De leden van de U.K. lezen de schriftelijke erkenning van aangeklaagde aangaande diens nalaten van de nodige stedenbouwkundige informatie bij publicatie (schriftelijke verklaring van Dhr. Dyck d.d. 23.03.2018).

Voorts lezen de leden van de U.K. de erkenning dat dergelijke stedenbouwkundige informatie niet eens systematisch door aangeklaagde werd opgevraagd.

De leden van de U.K. kunnen dergelijke erkenning niet naast zich neerleggen.

De leden van de U.K. beschikken niet over de bevoegdheid de opportuniteit van de regelgeving te beoordelen, doch enkel de regelgeving toe te passen op de aangesloten leden.

De leden van de U.K. lezen dan ook de schriftelijke verklaring van aangeklaagde dat deze zijn 'werkmodus' omstreeks september 2017 ietwat heeft gewijzigd ter bijsturing.

2.1.3.

De leden van de U.K. lezen de schriftelijke vraag tot seponering van de klacht.

In de stappen die huidig dossier heeft doorgelopen is 'sepot' na oproeping en behandeling ter zitting niet mogelijk.

De leden van de U.K. kunnen aan deze schriftelijke vraag niet voldoen.

2.1.4.

De leden van de U.K. stellen vast dat de inbreuken zoals opgesomd bij oproeping worden erkend.

De inbreuken op de deontologie, de reglementering van de VCRO en de reglementering opgelegd bij KB 12.01.2007 staan hiermee afdoende vast als zijnde bewezen en niet voorgelegd middels tegenbewijs tot zitting van 23.03.2018.

## 2.2. De vraag naar klacht - onderzoek en identiteit 'klager'

2.2.1.

Is de identiteit van de klager zelf van belang ?

Kunnen 'anonieme' klachten leiden tot onderzoek ?

Nog anders verwoord; is iemand die klacht tegen een erkend en ingeschreven vastgoedmakelaar die op het tableau prijkt, gehouden zijn volledige identiteit en adres mee te delen ?

2.2.2.

Het voorwerp van klacht en hoedanigheid van klager, zijn onderscheiden.

Indien een klager zou gehouden zijn de identiteit en zijn adres op te geven, en bij vrees voor enige 'repesaille', wordt hier een niet geschreven drempel opgelegd.

2.2.3.

Niet elke klacht leidt tot onderzoek.

Niet elke klacht noodzaakt behandeling, dan wel vereist onderzoek.

Dit op zich betreffen ingebouwde veiligheden die het voorwerp van de klacht onttrekken aan de al/niet eventuele noodzaak tot opgave identiteit (en desgevallend adres).

Het onderzoek zelf, gebeurt dan ook geheel onpartijdig en onafhankelijk en is geleid door de juridisch assessor.

Dus vooraleer tot enige inbreuk zou worden besloten ná oproeping en ná mogelijkheid tot verweer en ná beraadslaging door korpsgelijken, geldt ook hier ter bescherming van de desbetreffende vastgoedmakelaar, een ingebouwde procesregel die hem beschermt.

### 2.3. Het adagium le criminel tient le civil en état

#### 2.3.1.

Tucht betreft een eigen en onderscheiden discipline, specifiek verbonden aan de wetgeving en eigen reglementering van toepassing op de vastgoedmakelaar.

Tucht stoelt niet op prerogatieven eigen aan de bevoegdheid om te bevelen, maar wordt uitgeoefend op een egalitaire grondslag t.a.v. de leden van de groepering wegens functie, opdracht, beroepsstatus, en beschikt de U.K. over een wettelijk toegekende autonomie.

Concreet, de vraag naar tucht, betreft de vraag naar gehoorzaamheid en eerbied voor de gemeenschappelijke normen voor elke vastgoedmakelaar.

#### 2.3.2.

Tucht is aldus naar letter, naar intentie, naar vorm en organisatie, geheel onderscheiden aan tucht door de overheid en volgens de regels van het gerechtelijk wetboek.

Tucht is also evenzeer onderscheiden aan de regelgeving van het Strafwetboek en Strafvordering.

#### 2.3.3.

Ter zitting en ná voordracht van afdoende bewezen en aannemelijke gronden, kan de U.K. beslissen dat het aangewezen is een zaak uit te stellen tot er uitspraak is op civielrechtelijk, dan wel strafrechtelijk vlak.

Dit is stevast in concreto te beoordelen en stoelt op geen enkel adagium, noch vooraf bestaande en vastliggende norm.

#### 2.3.4.

De theorie van de ‘tucht’ noodzaakt in deze geenszins tot een afwachtende houding vooraleer de leden van de U.K. tot beoordeling van voorliggende gegevens kunnen overgaan.

Waar ‘tucht’ even dwingend als ‘strafrecht’ zou kunnen worden ervaren, is dit een eigen en persoonlijk gegeven. Het disciplinair optreden, indien genoodzaakt, in tucht wordt toegepast in analogie en in aftoetsing van de specifieke voorliggende inbreuken, ten opzichte van de algemene en gehele reglementering van toepassing op elke vastgoedmakelaar.

Strafrecht is ruimer en behoort niet tot de bevoegdheid de tuchtkamer eigen.



Het tuchtrecht is enger, doch heeft onverminderd tot doel te onderzoeken of de aangeklaagde de deontologische en/of disciplinaire regels heeft overschreden, dan wel afbreuk heeft gedaan aan de eer of de waardigheid van zijn ambt of beroep. Het tuchtrecht dient het belang van de vastgoedmakelaar zelf, alsook alle andere aangeslotenen en de sancties die het tuchtorgaan kan opleggen betreffen dan ook diens beroepsuitoefening zelf.

#### 2.3.5.

Tijden en evoluties leren dat eertijds in het kader van tucht er de juridische zekerheid heeft bestaan dat de tuchtverheid niet eens gehouden was de persoon tegen wie een tuchtonderzoek was ingesteld vooraf en precies op de hoogte te brengen van zijn oproeping.

De toepassing van sabotage en weigering tot medewerking aan onderzoek zoals thans voorliggend en uitdrukkelijk meegedeeld ter zitting zal niet dermate uniek zijn in zijn soort, doch is in deze een vaststelling. Vooral een eigen keuze in hoofde van aangeklaagde.

De vraag of aangeklaagde hiermee de behandeling van zijn eigen dossier heeft geholpen en effectief tot een eigen constructief verweer heeft geleid, moet hier ontkennend worden geantwoord. Antwoord, welk aangeklaagde vooraf zelf wel zal gekend en geweten hebben.

Zwijgrecht in strafrecht heeft een andere doelmatigheid en is niet functioneel in het recht van verdediging in tuchtzaken.

#### 2.4. De mogelijkheid tot onverminderd tuchtrechtelijk optreden

Waar algemeen geldt dat de strafvordering niet wordt gehinderd door het instellen van een tuchtvordering; geldt evenzeer dat de tuchtvordering niet wordt gehinderd door het eventueel instellen van een strafvordering.

Eertijds is uitdrukkelijk geoordeeld door het Hof van Cassatie dat een tuchtverheid zich niet moet onthouden tot een uitspraak over feiten die het voorwerp uitmaken van een strafvervolgung die nog niet definitief afgesloten is. En aldus geen schending van het gezag van gewijsde uitmaakt<sup>1</sup>.

#### 3.

De leden van de U.K. menen dat het voorwerp van de 'klacht' die bij de Politie zou zijn verricht, onderscheiden is aan de feiten die in huidig dossier het voorwerp en grondslag vormen ter beoordeling.

#### 4.

De leden van de U.K. oordelen niet op grond van de klacht.

---

<sup>1</sup> Cass., 21 januari 1983, nr. 294.

De leden van de U.K. oordelen op grond van de oproeping, dewelke volgt op het onderzoek welk werd gevoerd door de juridisch assessor. Onderzoek welk zelfs ambtshalve kan worden ingesteld.

5.

De eerlijke en tegensprekelijke tuchtrechtelijke proces alvorens enig oordeel is toegepast, degelijk gegarandeerd en dient de aangeklaagde - net als elke andere opgeroepen voor de U.K.

De leden van de U.K. zijn dan ook, als in andere tuchtdossiers waaromtrent moet geoordeeld, gehouden te oordelen in volstrekte objectiviteit en onpartijdigheid.

De leden van de U.K. wijzen wel op het vast gegeven dat bepaalde inspectiediensten die vaststellingen verrichten zoals deze in huidig dossier vastliggen, leiden tot de opvordering van een pecuniaire sanctie die niet weerlegbaar is, doch hoogstens en enkel in specifieke situaties zouden kunnen worden herleid. Bevoegdheid die de leden van de U.K. niet is toegekend en niet tot het sanctiearsenaal behoort.

6.

Tuchtrecht beschikt over een eigen normativiteit en valt in geen enkel opzicht te rijmen met enige willekeur. De flexibiliteit die wel desgevallend kan passen in tuchtrecht, vloeit voort uit en heeft tot gevolg dat de U.K. niet enkel recht spreekt, doch ook recht creëert.

De beoordeling is door de U.K. immers in concreto en niet marginaal. Weliswaar begrensd op de noodzakelijkheid dat er een relatieve miskennis van de wettelijk voorgeschreven regels moet bestaan.

7.

De leden van de U.K. hebben de raadsman ter zitting ulterieur toegelaten alsnog stukken te voegen ter zitting.

Naast de klacht bij de politie door aangeklaagde en andere makelaars die hetzelfde zouden hebben opgemerkt en aangeklaagd (inclus een gelijknamige notaris), liggen thans ook 4 verkoopsopdrachten voor :

- Pand te (...) dd. 10.07.2017
- Pand te (...) dd. 15.05.2017
- Pand te (...) dd. 22.06.2017
- Pand te (...) dd. 15.05.2017

Met de vaststelling dat de data, handtekeningen op de eerste drie gevoegde verkoopopdrachten vermeldingen bevatten onderscheiden in kleur. Op heden is niet gekend, noch staat vast of bestaat er zekerheid, wanneer wat exact werd geschreven.

Dat dit niet alle panden van de oproeping betreft.

Dat dit niet de erkenning d.d. 23.03.2018 op papier, noch de uitdrukkelijke erkenning verwoord ter zitting van 23.03.2018, ontnemt. Meer, dat dit evenmin stukken betreft aangaande alle in

de gehele oproeping opgesomde vaststellingen en de daarin opgesomde reglementaire inbreuken.

Voorts bevat de ter zitting overgemaakte stukken ook nog enkele aanvragen voor vastgoedinformatie, dit met ingang van 06.09.2017 en later. Verscheidene zijn evenzeer ook voorwerp van facturatie aan de vastgoedmakelaar.

Dat dit evenmin de feiten in de oproeping betreft.

Vervolgens wordt ook nog een geïnventariseerd en 10 pagina's-tellend stukkenbundel door de raadsman overhandigd, alle aangaande de anonieme klager en briefwisseling van aangeklaagde met het instituut die dit discussiepunt niet overtreft en evenmin de feiten in de oproeping betreft.

8.

De leden van de U.K. vernemen dat de werkmodus van aangeklaagde inmiddels een wijziging kent, meer in de richting dat de algemene werkmodus zou moeten beantwoorden aan de nodig op te volgen regelgeving.

Dit ontnemt niet dat de leden van de U.K. in beoordeling, kennis nemen van de eerdere inbreuken. Immers de leden van de U.K. beschikken niet over een glazen bol en kunnen niet iets beteugelen, noch sanctioneren ad futurum.

9.

De inbreuken staan afdoende vast en zijn ook erkend.

De leden van de U.K. menen dat aangeklaagde net als elk andere vastgoedmakelaar gehouden is tot eerbiediging en werking volgens de opgelegde reglementering zoals opgenomen bij VCRO en bij KB van 12 januari 2007, zo ook de plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006, o.m. de artn. 1 - 8 - 12 - 44 en 53.

Zoals voornoemd is de overlegging van de stukken ter zitting niet afdoend aan de overlegging van alle en gehele verkoopdossiers en is op heden nog steeds niet elke inbreuk afdoende weerlegd.

De wijze waarop er geen navolging aan art. 44 van voornoemde deontologie door de aangeklaagde werd gegeven, is in deze geen afzonderlijke, doch samen met de andere gestelde inbreuken op de deontologie te sanctioneren.

De leden van de U.K. ijveren met ernst om het imago van de vastgoedmakelaar te doen rijmen met het imago 'professioneel'. De leden van de U.K. voelen geen nood tot enige extra vergelding van wat dan ook. Wijl algemeen en menselijk geldt dat respect komt waar het gegeven wordt.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. stellen de inbreuken vast en spreken hiertoe de tuchtrechtelijk sanctie uit van 2 weken effectieve schorsing.

**OP DEZE GRONDEN  
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012  
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 effectieve schorsing, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd 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) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)