

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3284**

**verstek**

Van 20 april 2018

Dossier : T9472

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

## Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou nagelaten hebben een huurwaarborg van 1050 euro aan huurders terug te geven. Ook geeft de makelaar blijk van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens de tuchtoverheid door niet op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen van de Uitvoerende Kamer. De U.K. oordeelt dat de makelaar zich schuldig heeft gemaakt aan de tenlasteleggingen zoals opgenomen in de plichtenleer en aan art. 461 Sw, en leggen hem de sanctie van schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars op.

De makelaar was reeds sinds 20.01.2018 geschrapt. De U.K. heeft, krachtens art. 14, § 4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar de bevoegdheid om te oordelen over tuchtvervolgingen die betrekking hebben op feiten die voorafgaan aan de beslissing die de vastgoedmakelaar heeft verwijderd van het tableau, mits de rechtskundig assessor het onderzoek heeft aangevat uiterlijk een jaar na deze beslissing.

## RECHTSPLEGING

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van schrapping zou worden opgelegd.

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. T9472

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...), na afloop van de huur op 31 december 2017 een ontvangen huurwaarborg van 1050 EUR aan de huurders, de heer (...) en mevrouw (...), terug te geven, hetgeen blijkt uit:

- de brief d.d. 27 september 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de heren (...) en (...);
- de mail d.d. 18 oktober 2017 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- het feit dat u nalaat enig bewijs van teruggave van voormelde huurwaarborg voor te leggen

(inbreuk op artikel 1 en 29 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 461 Sw.);

2. minstens in de periode van 8 december 2017 tot 13 februari 2018 blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld in de brief vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 8 december 2017 en de aangetekende brief vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 9 januari 2018 (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### *1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:*

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

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

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de assessor ter zitting.

De leden van de U.K. dienen zich in huidig dossier te buigen over de vraagstelling of aangeklaagde aan de hand van de betrokken vaststellingen zich heeft schuldig gemaakt aan de tenlasteleggingen zoals opgenomen bij de artn. 1 – 29 – 44 van de plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006 en art. 461 Sw.

1.

Het uitblijven van enige bewijs als zou de huurwaarborg ten belope van 1.050,00 € zijn teruggestort is een vaststaand gegeven.

De hoegrootheid van het bedrag is hierbij geen aanwijzend element.

Voorts staat ook het uitblijven van enig antwoord op meerdere en herhaalde vragen van het instituut vast, waarmee manifest de inbreuk op art. 44 van voornoemde plichtenleer is bewezen.

2.

Het bij art. 461, tweede lid, Sw. vereiste bijzonder opzet vereist niet dat de dader van het misdrijf de bedoeling had zich andermans zaak bedrieglijk toe te eigenen, d.w.z. er animo domini over te beschikken, maar dat hij de bewuste wil had om de zaak aan het genot van de bezitter of van de gewettigde gebruiker te onttrekken voor een kortstondig gebruik, met het oogmerk om de zaak na gebruik terug te geven ([Cass. \(2e k.\) AR P.99.1291.F, 15 december 1999 \(Axa Belgium N.V. / Wilmet\)](#)).

De feiten in voorliggend dossier beantwoorden aan de nodige vaststellingen ten einde tot inbreuk op art. 461 Sw. te besluiten.

De inbreuk op art. 1 van voornoemde plichtenleer is vervolgens onweerlegbaar tegelijk ook vastgesteld.

3.

De leden van de U.K. nemen kennis ter zitting van het gegeven dat aangeklaagde reeds sedert datum van 20.01.2018 geschrapt is van de lijst van de erkende vastgoedmakelaars.

De leden van de U.K. ontlenen hun bevoegdheid in bovenvernoemd dossier en mét vaststelling van dit gegeven op grond van art. 14, § 4 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar zoals gepubliceerd in het B.S. d.d. 22 augustus 2013.

Voor zover nodig wijzen de leden van de U.K. het voorhene lid op de deontologie en de voornoemde wetgeving, m.b. art. 14, § 2, 3<sup>e</sup> lid volgens hetwelk de U.K. een vastgoedmakelaar die voor de tweede maal geschorst wordt, krachtens dezelfde beslissing kan worden geschrapt van het tableau.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. spreken de sanctie van schrapping uit.

**OP DEZE GRONDEN  
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek.**

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 **schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars, 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 gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, 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.

(...)