

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3379**

Van 26 oktober 2018

Dossier : T9844

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

Samenvatting:

De aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, een bemiddelingsopdracht hebben afgesloten en deze hebben geantidateerd. Dit zou hij gedaan hebben in de wetenschap dat collega-vastgoedmakelaars reeds door de opdrachtgever belast waren met een co-exclusieve bemiddelingsopdracht. De leden van de U.K. menen dat er niet afdoende bewijs van antidatering voorligt, en spreken de aangeklaagde vrij van de tenlastelegging.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering.

De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de schorsing van 2 weken zou worden opgelegd, dan wel de vrijspraak zou worden uitgesproken.

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

Na heropening debatten werd aangeklaagde opnieuw opgeroepen ter zitting van 05/10/2018 om 12.00 uur. Hij werd ter zitting vertegenwoordigd door Mter. (...).

De raadsman vat aan dat Dhr. (...) bij het dossier T9844 betrokken werd, doch dat de vrijspraak in zijn hoofde zeker van toepassing is.

Een sanctie van maximaal 2 weken schorsing zou hier van toepassing kunnen zijn in de mate dat er zou geoordeeld worden dat er in hoofde van Dhr. (...) een gebrek aan toezicht zou zijn geweest.

Deze deontologische plicht geldt voor de zaakvoerder in de vennootschap en is niet van toepassing op mede-zaakvoerders, zoals hier in casu, waarbij elk eigen dossiers beheert en aldus zelf voor deze respectievelijk deontologisch gehouden is.

De raadsman verwijst naar de stukken die hij in het dossier kon aantreffen en dewelke hij voorlegt.

Hoezo zou de overeenkomst d.d. 14.02.2018 later zijn ondertekend ?

Er wordt een wel heel gekleurde verklaring van de opdrachtgever voorgelegd, die gretig wordt gebruikt door de klager/concurrerende concollega die op 06.03 een overeenkomst heeft afgesloten.

Hij schrijft wat hij wil bij de handtekening op 06.03 ??

- De opdracht dateert van 14.02.2018
- Er ligt bewijs voor van het contact (printscreen)
- Agenda outprint van 13.02 met oog op afspraak inkoop op 14.02

- Afprint watertoets d.d. 16.02 – wat voor een pand die niet in portefeuille is toch hoogst merkwaardig zou moeten worden genoemd ?
- Print sms-verkeer d.d. 17.02 omtrent een eventuele verkoop
- Maximmo als computerprogramma waaruit blijkt dat Dhr. (...) op 20.02 een afspraak had tot prospect
- Sms-verkeer d.d. 19.02 aangaande foto's nemen m.o.o. online zetten van de publicatie

De raadsman vraagt vrijspraak want meent dat er geen sprake is van antidatering en verwijst naar diens bewijsvoering.

Op interpellatie van Dhr. (...), m.b. de vraag of aangeklaagde ereloon eist, antwoordt de raadsman dat hij denkt van niet.

Er is een geldige opdracht en er is recht op schadevergoeding.

Tussen 14.02 en 01.04 waren er al prospecten benaderd !? Het pand viel toen echter nog onder opdracht van (...)...?

De debatten werden gesloten en met oog op overlegging van een nieuw stuk, aangeklaagde toegestuurd daags van de zitting, werden de debatten heropend.

Ter zitting van 05.10.2018, werd het aanvullend stuk, verklaring van de opdrachtgever, verwijzend naar de overeenkomst dd. 14.02.2018 overgelegd.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **26/10/2018** 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. T9844

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) de eer en de waardigheid die inherent is aan het beroep van vastgoedmakelaar te hebben geschonden en u oncollegiaal te hebben gedragen door een bemiddelingsopdracht met de heer (...) af te sluiten en te antidateren, en dit in wetenschap dat uw collega's van (...) en (...) reeds door de heer (...) belast waren met een co-exclusieve bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed, hetgeen blijkt uit:

- de bemiddelingsopdracht d.d. 6 maart 2018 voor voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds de heer (...) en anderzijds (...);

- uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed, gedateerd op 14 februari 2018 maar met datum van inwerkingtreding op 1 april 2018, dewelke geen handgeschreven plaats van ondertekening vermeldt noch een datum waarop de opdracht uiterlijk kan worden opgezegd zonder dat ze stilzwijgend wordt verlengd;

- de print d.d. 14 juni 2018 van uw advertentie voor voormeld onroerend goed op (...);

- de door de heer (...) ondertekende verklaring d.d. 12 juni 2018;

- het schrijven d.d. 14 juni 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het schrijven d.d. 3 juli 2018 vanwege (...) aan de Uitvoerende Kamer, betreffende een verklaring van eigenaar (...);

- de mail d.d. 16 juli 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin deze stelt:

“Bij deze heb ik het bericht gelezen en verklaar ik dat ik de handtekening heb gezegd ik persoonlijk en niemand anders. De verklaring klopt wat de Heer (...) heeft bevestigd aan u.”

(inbreuk op artikel 1, 8, 10 en 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2, 10° van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor, de verweernota en de bijhorende stukken.

De leden van de U.K. menen dat er in deze niet afdoende bewijs van antidatering voorligt, zodat de vrijspraak zich opdringt.

3. STRAFMAAT:

Gelet op het niet afdoende vaststaan van de inbreuken dringt de vrijspraak zich op.

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 tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...).

Spreekt hem uit dien hoofde vrij van de tenlastelegging.

(...)