

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3401**

Van 23 november 2018

Dossier : T9310 - T9377 - T9400 - T9444 - T9513 - T9666 -
T9696 - T9717 - T9727 - T9763 - T9845

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar diende zich naar aanleiding van verschillende deontologische dossiers te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer. Zo zou hij onder andere hebben nagelaten zijn opdrachtgever mondeling in te lichten over de uitvoering van de opdracht en hebben nagelaten een volledig verkoopdossier samen te stellen. Ook benaderde hij verschillende verkopers van onroerende goederen herhaaldelijk onder een valse naam en stelde zich voor als een geïnteresseerde kandidaat-koper. Hij legde meermaals een afspraak tot bezichtiging vast, en maakte zich pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar kenbaar met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars.

De Uitvoerende Kamer legde een schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

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

De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde, gelet op de verzwarende omstandigheid (verwijzend naar de uitspraak van de U.K. d.d. 30.07.2010 - bevestigd in graad van beroep bij beslissing d.d. 09.03.2011 - en eerherstel bekomen d.d. 21.12.2016) waarbij aangeklaagde eerder voor quasi identieke feiten werd geschrapt, doch na termijn eerherstel werd verleend - zodat er uitdrukkelijk gewezen wordt op het feit dat aangeklaagde niet op zijn verleden mag afgerekend worden.

Dat huidige vordering is gestoeld op de materialiteit van voorliggend dossier en met de vraagstelling of schrapping als sanctie hier en nu, wel gepast is; dan wel een heel stevige schorsing ten belope van 9 maand, waarvan 6 maanden effectief en 3 maanden voorwaardelijk, met dien verstande dat in geval er binnen die termijn weeralom feiten van identieke aard rijzen, de schrapping dan uit te spreken.

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

1.

De raadsman voor aangeklaagde vat aan met de mededeling dat aangeklaagde steeds in de business werkzaam is gebleven.

Dat aangeklaagde na de eerdere schrapping onder het statuut van bediende werkzaam was bij (...) (er zou hiertoe procedure zijn gevoerd, doch de Rechtbank van Koophandel ... zou dit geoorloofd en toelaatbaar hebben gevonden).

De raadsman beweert dat er gedurende die 5 jaar schrapping geen klachten zouden zijn gerezen.

Eigenaardig maar waar, sedert aangeklaagde terug het statuut van zelfstandig makelaar opnam (en vatbaar is voor tucht), zouden er ineens wel tal van klachten rijzen ?

Dit is niet geloofwaardig.

2.

In de voorliggende dossiers beweert de raadsman dat er enkel onderzoek à charge zou zijn gevoerd ten laste van aangeklaagde en in geen enkel opzicht à décharge; dan wel dat de bewijzen aangebracht tegen aangeklaagde niet het voorwerp zouden hebben uitgemaakt van onderzoek.

Aangaande de tenlasteleggingen:

1) *Aangaande het onroerend goed te (...) alwaar aangeklaagde onder 'valse naam' zou zijn opgetreden.*

De raadsman verwijst naar zijn conclusie, aangeklaagde is formeel dat de klacht op vraag/aanraden van een concullega-makelaar afkomstig is.

De zaakvoerster van (...) doet louter en alleen administratief werk en heeft op kantoor iedereen bevraagd, waarop haar werd meegedeeld dat niemand weet heeft van dergelijk telefonisch contact met Dhr. (...).

Waarom zou aangeklaagde zich van een valse naam bedienen ?

In 2008 had aangeklaagde eerder al gehandeld met Dhr. (...), voorliggende betichting is geheel onlogisch.

2) (...).

Deze hebben geen klacht tegen aangeklaagde neergelegd aangaande het zich voordoen als kandidaat-koper, doch wel aangaande de opzeg van een eerder lopende opdracht, meer bepaald als zou de bemiddelingsopdracht geantidateerd zijn geweest.

Ook dit is een geheel verstommende klacht nu de klager zijn kopie voorlegt waarop hij zelf eigenhandig de datum op het contract heeft bijgeschreven.

Het stuk van aangeklaagde vermeldt slechts één datum.

Kortom, dit betreft een bedrieglijke klacht, er is geen bewijs en enig tegenbewijs ligt niet voor. Ook hier moet gewezen op het feit dat er louter en alleen een onderzoek à charge is gevoerd.

3) (...).

Hier wordt beweerd dat er geen listing zou zijn overgemaakt. Aangeklaagde verwijst naar 3 contactnames die telkens 1 min. hebben geduurd. Indien er niet zou opgenomen zijn geweest, dan zou dit niet geregistreerd zijn geweest.

Voorts geeft aangeklaagde te kennen dat de rapporteringen steevast goed voorbereid zijn geweest zodat deze kort kunnen worden meegedeeld/toegelicht.

Uiteraard, in geval er geen interesse is, is het contact zeer kort, een nadere verklaring moet daar niet aan gegeven worden. Indien er wel interesse is geweest, wordt meegedeeld door wie en wordt meegedeeld dat er een bijkomende afspraak is gemaakt en wanneer. Dergelijke rapporteringen duren aldus helemaal niet lang.

Sedert wanneer kan een klacht nu gebaseerd zijn op de bewering dat een rapportering te kort is ? Is 1 keer per maand te kort ? Aangeklaagde stelt dat er maandelijks telefonische rapportering is geweest en 2 bezoeken; hiertoe zijn de meegedeelde namen en de aanwezigheid van klager afdoende.

4) Hier wordt beweerd dat aangeklaagde zich zou hebben voorgedaan als kandidaat-koper.

In deze is er vertrouwelijke correspondentie gevoerd met Mter. (...) en hieruit voortvloeiend is er niet langer aangedrongen geweest tot minnelijke ontbinding.

De klachtbrief van (...) is een illusoire klacht en betreft louter een toespeling op datgene waarvoor (...) vroeger bekend stond.

5) *Publicatie zonder correcte vermelding EPC.*

Hier is de administratieve bediende vergeten tot het aanvinken in de database en dan wordt dat niet automatisch overgenomen op de publiciteit.

Dit is een kleine administratieve vergetelheid van de bediende en geen fout.

Objectief gezien is aangeklaagde schuldig, doch aangeklaagde meent dat in het kader van tucht een sanctie niet op zijn plaats is.

6) *Het niet voorleggen van een volledig verkoopdossier.*

Deze aanklacht wordt betwist.

Aangeklaagde verwijst naar de checklist aangaande de precontractuele informatie.

Hieruit blijkt dat de opdrachtgever de gegevens moet aanbrengen.

Voorts is het veelal de instrumenterende notaris die reeds heel wat gegevens opgevraagd heeft, zodat die kost niet dubbel hoeft gemaakt. Dit is dan ook de reden dat dit zo opgenomen is in de checklist. Dit maakt niet dat de info niet aanwezig was.

De info is kort nadien overgemaakt geweest aan aangeklaagde.

Dit is louter kosten vermijdend en in het belang van de opdrachtgever om zo niet nodeloos dubbel kosten te maken. Andere makelaars werken ook zo.

7) *Terug een klacht over zogenaamd niet voldoende rapportering.*

In navolging van wat eerder en voorgaand is meegedeeld geweest, verwijst de telefoonlisting dat er 4 x getelefoneerd is geweest, alsook per e-mail correspondentie gevoerd is geweest. Aldus, schriftelijke rapportage ! en met referentie naar de telefonische communicatie.

Dit werd op geen enkele wijze door de klant ontkend, noch tegengesproken.

8) (...).

In deze betwist aangeklaagde als zou hij een verkeerde naam gebruikt hebben.

Waarom zou aangeklaagde een valse naam gebruiken als de mensen elkaar kennen ?

Immers de klagers, woonden in de onmiddellijke nabijheid van de ouderlijke woning van zijn partner, Mevr. (...).

Dit is ronduit ongeloofwaardig.

9) Alsnog (...).

Hier betreft het een ander onroerend goed en wordt verwezen naar het eerder verweer, de klacht is ronduit ongeloofwaardig.

10) *Aangeklaagde die zagezegd zich zou hebben voorgedaan als medewerker van de firma (...).*

In deze is zelf initiatief genomen en werd er telefonisch contact genomen met de klager.

En de telefoon werd beantwoord door een dame !

Mevr. (...) heeft alle medewerkers op kantoor bevroegd en werd enige telefonische contactname door elkeen van hen ontkend.

Blijkt dat die dame die bereikt werd, erkende dat zij de publiciteit op internet heeft gezien en met oog op het inwinnen van informatie telefonisch contact had genomen. Zij had nadien geen verdere interesse meer en heeft niet verder contact genomen.

De raadsman van aangeklaagde begrijpt niet dat de rechtskundig assessor niet ook zelf contact heeft genomen, hij zou zelf gemerkt hebben dat er een dame antwoordde.

En die dame zou het relaas (kunnen) bevestigen.

Aangeklaagde meent hierbij het tegenbewijs te hebben geleverd.

11) (...)

Ook hier terug een klacht als zou aangeklaagde zich als kandidaat-koper hebben voorgedaan. De 1^e klacht betrof iets gans anders en betrof eerder de bemiddelingsopdracht, op grond waarvan verondersteld werd dat het een koop-verkoop betrof.

De klacht is niet bewezen maar wordt wel aanvaard.

Blijkbaar hebben de klagers woensdag laatst aangeklaagde opgebeld en hun excuses meegedeeld. De man heeft zelfs ge-e-maïld (stuk 2) dat hij zijn klacht intrekt.

De tweede klacht betrof de klacht als zou er geen kopie van de bemiddelingsopdracht zou zijn ontvangen. Wijl er gehandtekend is dat zij wél een eigen kopie hebben ontvangen.

Voorts verwijst de raadsman uitdrukkelijk naar de spons (de intrekking van de klacht middels recente email door de klagers) en de uitdrukkelijke afstand van klacht.

12) Een aantal klachten te samen: deze betreffen ambtshalve onderzoek en steekproeven die zijn uitgevoerd geweest aangaande *de stedenbouwkundige informatie en het samenstellen van het verkoopdossier*.

- Aangaande het onroerend goed te (...) wordt stuk 3 voorgelegd, waaruit blijkt dat de informatie beschikbaar was. Het was een ander immobiel vóór (...) en die had die informatie bekomen (Immo ...).
- Het onroerend goed te (...) (stuk 4) - hier ontbrak er info die door notaris (...) moest worden aangebracht.
- De checklist, de info door de notaris uit de authentieke akte was aanwezig (Notaris ...) (stuk 5), de nodige info stond daarin.
- Hier identiek.

13) *Het onroerend goed in de (...)*.

Ook hier zou beweerd worden dat aangeklaagde zich als kandidaat-koper heeft voorgedaan. De klacht is ingegeven en op aanraden van Immo (...) uit (...).

Het telefoonnummer is totaal ongekend.

Aangeklaagde prospecteerde en zag een affiche die niet van een makelaar was en heeft aangebeld.

14) (...) *te (...)*.

Hier is geen onderzoek gevoerd geweest.

Aangeklaagde heeft nooit bericht ontvangen van het BIV dat hierover een klacht hangende was en heeft nooit de mogelijkheid gehad hierop te antwoorden/zich te verweren.

Ook hier is weer duidelijk dat het onderzoek geheel en louter à charge gevoerd is geweest.

In deze is er sprake van strijdigheid met de rechten van verdediging van aangeklaagde en wapenongelijkheid.

Waar verwezen wordt dat er publicatie gevoerd werd op het internet dat vastgoedmakelaars zich dienden te onderhouden, wordt over het hoofd gezien/niet meegedeeld dat de aanbidding van het goed op meerdere sites werd verricht en op de website die aangeklaagde had bezocht (2^e hands), stond deze vermelding niet.

Zodat aangeklaagde een potentiële klant heeft gecontacteerd.

15) Terug een klacht als zou er bemiddeld zijn *zonder volledig verkoopdossier*.

De raadsman verwijst naar de checklist en hier waren het gegevens die notaris (...) voorradig had en werd die authentieke akte gebruikt voor de nodige stedenbouwkundige informatie

16) Terug een klacht als zou aangeklaagde zich als kandidaat-koper hebben voorgedaan, dan wel als medewerker van (...).

Een en ander is een misverstand, geregeld wordt aangeklaagde verzocht mee te delen van waar de naam (...) komt en deelt deze mee dat de '...' voor (...) staat (zijn naam) en de '...' voor zijn partner, Mevr. (...).

In de regio wordt door de mensen automatisch de link gelegd met de firma gekend voor wegenis en andere grote werken '...'.

Dhr. (...) is gecontacteerd geweest door aangeklaagde in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder van (...), zijnde de patrimonium vennootschap van aangeklaagde, waarbij veelvuldig onroerend goed wordt opgekocht met oog op renovatie. Hier was er geen akkoord volgend uit de negotiatie over de prijs en zijn partijen elkaar niet tegemoetgekomen. De desiderata van Dhr. (...) werden niet voldaan....

De naam '...' van de echtgenote van aangeklaagde moet vast door Dhr. (...) ergens opgenomen zijn geweest, doch aangeklaagde zelf heeft dit niet gedaan.

17) Curieus dat deze klacht niet van de opdrachtgevers (...) komt, doch wel door de *dochter die poogt de opdracht te herroepen* en zich erbij moet neerleggen en vast niet blij is hiermee.

De ouders willen de opdracht namelijk niet herroepen, zodat de dochter maar klacht neerlegt, wijl zij er niet eens bij was, en dit achter de rug van de ouders om dan nog.

Het betreft een standaardklacht als zou aangeklaagde zich hebben aangeboden als kandidaat-koper en geen listings zou hebben overgemaakt.

De raadsman verwijst naar het eerder verweer wat ook hier geldt.

Voorts is het niet correct als zou de stedenbouwkundige informatie niet aanwezig zijn, noch dat er een onvolledig verkoopdossier was.

Stuk 8 is de kadastrale legger die aangevraagd geweest is op 19.04.2018, dit is quasi direct na de opdracht.

18) Voort nog een algemene betichting.

Waar verwijzing naar het pleidooi en de conclusie afdoende weergeeft dat er geen sprake is van een systeem.

Veelal is het tegenbewijs geleverd en/of is er geen onderzoek geleverd (cfr. telefoon van die dame en de klachtafstand).

De raadsman vraagt welk redelijk mens als bediende dergelijke praktijk niet stelt en als zelfstandige ineens (weer) wel ?

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **23/11/2018** 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. T9310

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te 8800 (...), (...)de verkopers van voormeld onroerend goed, de heer (...) en mevrouw Lieve (...), onder de valse naam (...) te hebben gecontacteerd en u hebben voorgesteld als een geïnteresseerde kandidaat-koper, meermaals een afspraak tot bezichtiging te hebben vastgelegd, u vervolgens bij herhaling bij aanvang van de bezichtigingen ter plaatse op 16 mei 2017 en 14 september 2017 als kandidaat-koper te hebben veruitwendigd en u pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) te hebben kenbaar gemaakt met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het bezochte onroerend goed, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 14 september 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- het schrijven d.d. 11 oktober 2017 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin zij formeel verklaart:

“Na ontvangst van de klacht heb ik alle medewerkers van (...) gecontacteerd om navraag te doen of één van hen op 16 mei 2017 een bezoek bracht aan de woning (...) te (...). Geen van onze medewerkers nam contact op met mevrouw (...) en haar echtgenoot of bracht een bezoek aan de woning.

Als iemand zich aanmeldde als (zogezegd) een vertegenwoordiger van BVBA (...), dan heeft deze persoon onze naam misbruikt! Wij zijn daar formeel over.

[...]

Nog minder heeft een medewerker van (...) zich aangeboden aan de desbetreffende woning op 14.09.2017.”;

- de mail d.d. 25 oktober 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...)aan de Uitvoerende Kamer;

- de door mevrouw (...)op 21 december 2017 aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte foto van de medewerkers op uw kantoor bvba (...), waarop zij de persoon uiterst links als u, de heer (...), mede-zaakvoerder van bvba (...), aanduidt;

- de mail d.d. 25 oktober 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de mail d.d. 3 januari 2018 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin zij de persoon uiterst links op een geanonimiseerde versie van de foto die mevrouw (...)op 21 december 2017 aan de Uitvoerende Kamer overmaakte, te weten u, identificeren als de persoon die zich op 16 mei 2017 en 14 september 2017 bij hen aanbood onder het valse voorwendsel dat hij een geïnteresseerde kandidaat-koper was en zonder zich van meet af aan kenbaar te maken als vastgoedmakelaar

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

Dossier T9377

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...)de verkopers van voormeld onroerend goed, de heer (...) en mevrouw (...), onder de valse naam (...) op 4 augustus 2017 te hebben gecontacteerd en u hebben voorgesteld als een geïnteresseerde kandidaat-koper, een afspraak tot bezichtiging te hebben vastgelegd, u vervolgens bij aanvang van de bezichtiging ter plaatse op 9 augustus 2017 als kandidaat-koper te hebben veruitwendigd en u pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) te hebben kenbaar gemaakt met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het bezochte onroerend goed, hetgeen blijkt uit:

- de brief d.d. 12 oktober 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de brief d.d. 25 oktober 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de brief d.d. 31 oktober 2017 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.);

3. u oncollegiaal te hebben opgesteld door de heer (...) en mevrouw (...) ertoe aan te zetten een reeds lopende bemiddelingsopdracht met (...) d.d. 7 augustus 2017 op te zeggen en vervolgens de door u met de heer (...) en mevrouw (...) gesloten bemiddelingsopdracht te antidateren naar 25 juli 2017, hetgeen blijkt uit:

- de bemiddelingsopdracht d.d. 7 augustus 2017 voor voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds heer (...) en mevrouw (...) en anderzijds (...);

- het aangetekend schrijven d.d. 8 augustus 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan (...);

- uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed waar op de tweede bladzijde zowel de datum 25 juli 2017 als 9 augustus 2017 genoteerd;

- de brief d.d. 12 oktober 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de brief d.d. 20 november 2017 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- het feit dat u geen bewijzen voorlegt dat u in de periode van 25 juli 2017 tot 9 augustus 2017 voor dit pand zou hebben bemiddeld

(inbreuk op artikel 1 en 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier T9400

4. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) te hebben nagelaten uw opdrachtgever, mevrouw (...), minstens maandelijks mondeling in te lichten over de uitvoering van uw opdracht, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 1 augustus 2017 voor voormeld onroerend goed;

- het schrijven d.d. 25 oktober 2017 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- het schrijven d.d. 27 oktober 2017 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de door u op 15 december 2017 ter bewijs van dergelijke inlichting aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte telefoonlijsting waaruit blijkt dat uw opdrachtgever met nummer (...) op 25 augustus 2017, 6 september 2017 en 27 oktober 2017 door u van op het nummer (...) werd gecontacteerd, met dien verstande dat deze oproepen telkens exact 1 minuut duurden, hetgeen erop duidt dat er hetzij niet werd opgenomen hetzij geen daadwerkelijk gesprek plaats vond

(inbreuk op artikel 1 en 49 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier T9444

A. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...):

5. de verkopers van voormeld onroerend goed, de heer (...) en mevrouw (...), op 15 juli 2017 te hebben gecontacteerd en u hebben voorgesteld als een geïnteresseerde kandidaat-koper, een afspraak tot bezichtiging te hebben vastgelegd, u vervolgens bij aanvang van de bezichtiging ter plaatse op 15 juli 2017 als afgevaardigde van (...) te hebben veruitwendigd en u pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) te hebben kenbaar gemaakt met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het

bezochte onroerend goed, hetgeen blijkt uit de mail d.d. 25 november 2017 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.);

6. publiciteit voor voormeld onroerend goed te hebben gevoerd zonder correcte vermelding van de verplichte stedenbouwkundige informatie en de verplichte vermeldingen inzake het EPC, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...) d.d. 17 september 2017;
- uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...) van 20 september 2017 t.e.m. 26 september 2017;
- uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in (...) van 4 oktober 2017 t.e.m. 10 oktober 2017;
- de print d.d. 6 oktober 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...);
- de print d.d. 6 oktober 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...);
- de print d.d. 6 oktober 2017 van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...)
- uw publiciteit voor voormeld onroerend goed in IMMO d.d. 15 oktober 2017

(inbreuk op artikel 1 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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op artikel 11.2.1. §3 van het Energiedecreet);

7. te hebben nagelaten om tot de passende verificaties en opvragingen over te gaan teneinde een volledige verkoopdossier samen te stellen, hetgeen blijkt uit:

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer bij schrijven d.d. 4 januari 2018 en 25 januari 2018 nalaat kopie van de stedenbouwkundige informatie, kadastrale legger en hypothecaire staat van voormeld onroerend goed over te maken;
- uw schrijven d.d. 6 februari 2018 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wij verwijzen U ter zake naar de checklist precontractuele informatie verkoop in dit dossier (zie bijlage). Daarin is op de eerste bladzijde vermeld dat de opdrachtgever de documenten en attesten nodig voor de verkoop (o.m. uittreksel uit plannen- en vergunningenregister, EPC, hypothecaire staat, ...) zal aanleveren. Ondanks aandringen op de nodige stukken ontvingen wij enkel van Mevr. (...) volgende stukken : een kopie van de akte van 2010, kadastraal plan en opmetingsplan, EPC en elektriciteitskeuring (zie bijlage).”

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

8. te hebben nagelaten uw opdrachtgevers, de heer (...) en mevrouw (...), minstens maandelijks mondeling in te lichten over de uitvoering van uw opdracht, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 15 juli 2017 voor voormeld onroerend goed;
- de mail d.d. 25 november 2017 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;
- de door u op 19 januari 2018 ter bewijs van dergelijke inlichting aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte telefoonlijsting waaruit blijkt dat uw opdrachtgever met nummer (...) op 31 juli 2017, 7 augustus 2017 en 13 december 2017 door u van op het nummer (...) en (...) werd gecontacteerd, met dien verstande dat deze oproepen telkens exact 1 minuut of minder duurden, hetgeen erop duidt dat er hetzij niet werd opgenomen hetzij geen daadwerkelijk gesprek plaats vond

(inbreuk op artikel 1 en 49 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

B. 9. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) de verkopers van voormeld onroerend goed, mevrouw (...) en de heer (...), onder de valse naam (...) te hebben gecontacteerd en u te hebben voorgesteld als een geïnteresseerde kandidaat-koper, een afspraak tot bezichtiging te hebben vastgelegd, u vervolgens bij aanvang van de bezichtiging ter plaatse op 23 november 2017 pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) te hebben kenbaar gemaakt met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het bezochte onroerend, hetgeen blijkt uit de mail d.d. 23 november 2017 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer en uit de mail d.d. 12 februari 2018 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

C. 10. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) de verkopers van voormeld onroerend goed, mevrouw (...) en de heer (...), onder de valse naam (...) te hebben gecontacteerd en u te hebben voorgesteld als een geïnteresseerde kandidaat-koper, een afspraak tot bezichtiging te hebben vastgelegd, u vervolgens bij aanvang van de bezichtiging ter plaatse op 30 juni 2017 pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) te hebben kenbaar gemaakt met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het bezochte onroerend goed, hetgeen blijkt uit:

- de reactie d.d. 28 juni 2017 van ‘(...)’ op de advertentie voor voormeld onroerend goed op (...);
- de mail d.d. 28 juni 2017 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) aan (...) gericht waarin wordt gesteld:
- de mail d.d. 1 juli 2017 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) aan (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Noch mijn broer, noch mezelf waren opgezet met het feit dat je een bezoek hebt gebracht aan onze woning zonder op voorhand mededelen dat je makelaar bent van (...).”;

- de mail d.d. 23 november 2017 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;
- de mail d.d. 12 februari 2018 vanwege mevrouw (...) en de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

Dossier T9513

11. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...), nadat uw collega mevrouw (...) op 16 december 2017 de verkoper van voormeld onroerend goed, de heer (...), opbelde en zich onder de naam (...) als geïnteresseerde kandidaat-koper voordeed en een afspraak tot bezichtiging op 19 december 2017 maakte, op 19 december 2017 op deze afspraak te zijn verschenen, u aanvankelijk kenbaar te hebben gemaakt als medewerker van de firma (...), geïnteresseerd in het opkopen en renoveren van woningen, zonder u kenbaar te maken als vastgoedmakelaar, hetgeen blijkt uit:

- de mail d.d. 19 december 2017 vanwege de heer (...) aan de dienst Depistage van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars;
- de print van het overzicht van de uitgaande en inkomende gesprekken d.d. december 2017 tussen het nummer (...) en de heer (...);
- de print van het sms-verkeer d.d. 17 en 19 december 2017 tussen het nummer (...) en de heer (...);
- de mail d.d. 2 januari 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin de heer (...) u identificeert als de persoon die zich op 19 december 2017 aan voormeld onroerend goed aanbod

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

Dossier T9666

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

D. 12. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...), nadat uw collega mevrouw (...) de verkoper van voormeld onroerend goed, de heer (...), opbelde en zich als geïnteresseerde kandidaat-koper voordeed en een afspraak tot bezichtiging maakte, op deze afspraak te zijn verschenen, u aanvankelijk kenbaar te hebben gemaakt als geïnteresseerde kandidaat-koper en u pas na de bezichtiging te hebben veruitwendigd als vastgoedmakelaar, hetgeen blijkt uit:

- de print van de advertentie voor voormelde woning op (...) waarop uitdrukkelijk is vermeld dat vastgoedmakelaars zich niet dienen te melden;

- de mail d.d. 19 maart 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de mail d.d. 23 maart 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer waarin de heer (...) u identificeert als de persoon die zich aan voormeld onroerend goed aanbood

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.);

13. te hebben nagelaten uw opdrachtgever, de heer (...), na afsluiten van uw bemiddelingsopdracht voor voormeld onroerend goed d.d. 22 februari 2018, een kopie van deze bemiddelingsopdracht te overhandigen, hetgeen blijkt de mail d.d. 19 maart 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

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

14. publiciteit voor voormeld onroerend goed te hebben gevoerd zonder correcte vermelding van de verplichte stedenbouwkundige informatie, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 1 december 2017 voor voormeld onroerend goed;

- de print d.d. 20 maart 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...)

(inbreuk op artikel 1 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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

15. te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een actueel verkoopdossier, hetgeen blijkt uit:

- de sub 14. vermelde feiten;

- de door (...) op 2 februari 2016 aangevraagde vastgoedinformatie voor voormeld onroerend goed die u op uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer bij schrijven d.d. 20 maart 2018 als onderdeel van uw verkoopdossier voorlegt

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

F. 16. in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) publiciteit voor voormeld onroerend goed te hebben gevoerd zonder correcte vermelding van de verplichte stedenbouwkundige informatie, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 1 februari 2018 voor voormeld onroerend goed;

- de print d.d. 20 maart 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website www.(...).com

(inbreuk op artikel 1 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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

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

17. publiciteit voor voormeld onroerend goed te hebben gevoerd zonder correcte vermelding van de verplichte stedenbouwkundige informatie, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 24 november 2017 voor voormeld onroerend goed;
- de print d.d. 20 maart 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website [www.\(...\).com](http://www.(...).com)

(inbreuk op artikel 1 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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

18. te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een actueel verkoopdossier, hetgeen blijkt uit

- de sub 17. vermelde feiten;
- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer bij schrijven d.d. 20 maart 2018 geen kopie van uw verkoopdossier voor voormeld onroerend goed waarin zich de stedenbouwkundige informatie bevindt voorlegt

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier T9696

19. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) de verkoper van voormeld onroerend goed, de heer (...), onder de valse naam (...) op 13 maart 2018 te hebben gecontacteerd en u hebben voorgesteld als een geïnteresseerde kandidaat-koper, een afspraak tot bezichtiging te hebben vastgelegd, u vervolgens bij aanvang van de bezichtiging ter plaatse op 22 maart 2018 als kandidaat-koper te hebben veruitwendigd en u pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) te hebben kenbaar gemaakt met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het bezochte onroerend goed, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de mail d.d. 13 maart 2018 vanwege ‘(...)’ als reactie op de advertentie voor voormeld onroerend goed op www.2dehands.be;
- de mail d.d. 15 maart 2018 vanwege de heer (...) aan ‘(...)’;
- de mail d.d. 23 maart 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;
- uw bemiddelingsopdracht d.d. 22 maart 2018 voor voormeld onroerend goed

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

Dossier T9717

20. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) eind november 2017 de verkoper van voormeld onroerend goed, de heer (...), te hebben gecontacteerd en u hebben voorgesteld als een geïnteresseerde kandidaat-koper, een afspraak tot bezichtiging te hebben vastgelegd, u vervolgens bij aanvang van de bezichtiging ter plaatse kenbaar te hebben gemaakt als medewerker van de bouwfirma (...) en u pas na de bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) te hebben kenbaar gemaakt met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het bezochte onroerend goed, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de print van de advertentie voor voormeld onroerend goed op (...) waarin de heer (...) uitdrukkelijk heeft aangegeven dat vastgoedmakelaars zich dienen te onthouden;
- uw bemiddelingsopdracht d.d. 25 november 2017 voor voormeld onroerend goed;
- de mail d.d. 16 april 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

Dossier T9727

21. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een compleet en actueel verkoopdossier, hetgeen blijkt uit

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 19 oktober 2017 voor voormeld onroerend goed;

- het feit dat u na uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer bij schrijven d.d. 4 juni 2018 een kopie van uw verkoopdossier voor voormeld onroerend goed voorlegt waarin zich geen stedenbouwkundige informatie bevindt noch bewijs van de aanvraag van dergelijke informatie, en waarin zich een kadastrale legger bevindt die dateert van 25 september 2012

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Dossier T9763

22. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...) u ten aanzien van de verkoper van voormeld onroerend goed, de heer (...), te hebben voorgedaan als geïnteresseerde kandidaat-koper en medewerker van de firma (...), geïnteresseerd in het opkopen en renoveren van woningen, zonder u kenbaar te maken als vastgoedmakelaar, hetgeen blijkt uit:

- de bijlage bij het Belgisch Staatsblad d.d. 17 juli 2007 waaruit blijkt dat u zaakvoerder bent van de nv (...), en niet van een onderneming genaamd '(...)';

- de mail d.d. 14 mei 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 31 mei 2018 waarin u stelt:

"(...) maakt een patrimoniumvennootschap uit die investeert in onroerende goederen

- de mail d.d. 5 juni 2018 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- de print d.d. 5 juni 2018 van de ondernemingsgegevens van de nv (...) in de Kruispuntbank van Ondernemingen waaruit blijkt dat u sinds 16 april 2007 gedelegeerd bestuurder bent van de nv (...), onderneming die is ingeschreven onder de code (...) voor de bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor een vast bedrag of op contractbasis, en niet van een onderneming genaamd '(...)'

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

Dossier T9845

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), (...):

23. u aanvankelijk kenbaar te hebben gemaakt als geïnteresseerde kandidaat-koper en u pas na de bezichtiging van voormeld onroerend goed te hebben veruitwendigd als vastgoedmakelaar, hetgeen blijkt uit de mail d.d. 12 juni 2018 door mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht (inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

24. te hebben nagelaten uw opdrachtgevers, de heer (...) en mevrouw (...), minstens maandelijks mondeling in te lichten over de uitvoering van uw opdracht, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 18 april 2018 voor voormeld onroerend goed;

- de mail d.d. 12 juni 2018 door mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de door u op 22 juni ter bewijs van dergelijke inlichting aan de Uitvoerende Kamer overgemaakte telefoonlijsting waaruit blijkt dat uw opdrachtgever met nummer (...) op 25 april 2018, 3 mei 2018 en 25 mei 2018 door u van op de nummers (...) en (...) werd gecontacteerd, met dien verstande dat deze oproepen telkens exact 1 minuut of minder duurden, hetgeen erop duidt dat er hetzij niet werd opgenomen hetzij geen daadwerkelijk gesprek plaats vond

(inbreuk op artikel 1 en 49 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

25. publiciteit voor voormeld onroerend goed te hebben gevoerd zonder correcte vermelding van de verplichte stedenbouwkundige informatie, hetgeen o.a. blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 18 april 2018 voor voormeld onroerend goed;

- de print d.d. 25 juni 2018 van de publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website [www.\(...\).com](http://www.(...).com)

(inbreuk op artikel 1 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. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

26. te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een compleet en actueel verkoopdossier, hetgeen blijkt uit

- de sub 25. vermelde feiten;

- het feit dat u na uitdrukkelijke vraag hiertoe vanwege de Uitvoerende Kamer bij schrijven d.d. 14 juni 2018 een kopie van uw verkoopdossier voor voormeld onroerend goed voorlegt waarin zich geen stedenbouwkundige informatie en geen kadastrale legger bevindt noch bewijs van de aanvraag van dergelijke informatie

(inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

Algemeen

27. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar minstens in de periode van 16 mei 2017 tot 22 maart 2018 u opnieuw schuldig te hebben gemaakt aan de praktijk waarbij systematisch wordt geprospecteerd op een wijze die niet in overeenstemming is met de algemene eer en waardigheid die inherent is aan het beroep van vastgoedmakelaar, meer bepaald door particuliere verkopers onder een valse naam te contacteren, u aanvankelijk voor te stellen als een geïnteresseerde kandidaat-koper en u pas na bezichtiging als erkend vastgoedmakelaar verbonden aan bvba (...) kenbaar te maken met het oog op het sluiten van een bemiddelingsopdracht met de eigenaars van het bezochte onroerend goed, hetgeen blijkt uit de sub 1., 2., 5., 9., 10., 11., 12., 19., 20., 22. en 23. vermelde feiten, met als bijkomend element dat u:

- door de Uitvoerende Kamer bij beslissing nr. 1534 d.d. 30 juli 2010 geschrapt werd voor gelijkaardige feiten;

- de beslissing nr. 1534 d.d. 30 juli 2010 van de Uitvoerende Kamer bevestigd werd door de Kamer van Beroep in diens beslissing nr. 651 d.d. 1 maart 2011;

- u op 21 december 2016 vanwege de Kamer van Beroep eerherstel bekwam voor de schrapping bevestigd bij beslissing nr. 651 d.d. 1 maart 2011 van de Kamer van Beroep;

- u bijgevolg niet onwetend kon zijn over de ernst van dergelijke feiten waarbij u zich uitgeeft als private koper teneinde uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar te verhullen en u hierbij bedient van valse naamdracht

(inbreuk op artikel 1 en 19 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 231 Sw.).

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 wel zeer lijk dossier, zo ook de lijk vordering van de assessor, het verweer ter zake als de overgelegde stukken ter zitting.

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

T9310 – naamdracht (...) – kandidaat-koper – 16.5.2017 en 14.9.2017

- **Mail 14.9.17 vanwege (...)**
- **Brief (...) d.d. 11.10. 2017 (medewerkers ontkennen)**
- **Mail 25.10.2017**
- **Foto 21.12.2017 overgemaakt door Mevr. (...)**
- **Mail 25.10.2017**
- **Mail 03.01.2018 - aanduiding en identificatie**
Inbreuk art. 1 - 19 - 231 Sw

Uit de klacht d.d. 14.09.2017 blijkt duidelijk dat Dhr. en Mevr. (...) zich in de val gelokt voelden. Zij wilden enkel en louter particulier verkopen. Op 16.05.2017 is aangeklaagde aangekomen na telefonische afspraak met de klagers zelf 'als particulier' en werd terstond herkend (!)

Zover kan het relaas van de raadsman van aangeklaagde gevolgd worden.

Dat de klagers op 14.09.2017 een zogenaamde '(...)' als de identieke persoon herkenden en hierop volgend terstond klacht hebben ingediend.

In antwoord hierop volgt een fulminering dat een collega-concurrent hiertoe geïnspireerd heeft .., voorts dat dit een geheel leugenachtig relaas vormt, meer de naam (...) misbruikt zou zijn.

Dit neemt de ontvangst van de 'particulier' op 16.05.2017 niet weg, evenmin de instante en dadelijke 'herkenning' op 14.09.2017 !

Elke concurrent-collega heeft hierbij geen uitstaans - verwarring met een ander (kantoor) is evenmin aanvaardbaar.

Het loutere weerwoord heeft bewijsrechtelijk zoveel waarde als de klacht zelf en vormt verklaring van één partij in diens eigen belang.

Dat één partij dit genoeg en vervelend tot klagenwaardig aanvoelt en hierop een klacht neerlegt, is veelzeggend.

Het relaas van 16.05.2017 is niet weerlegd en vormt afdoende bewijs van een terecht aangeklaagde gedraging door aangeklaagde.

Voorts is de bevraging van ‘medewerkers’ niet gelijk aan een bevraging aan aangeklaagde zelf die (mede)zaakvoerder is, zodat dit verweer geen hout snijdt.

De uitdrukkelijke erkenning op de foto en melding hiervan naar het Instituut toe, is evenmin afdoende weerlegd door aangeklaagde. Geen enkele noch de minste uitleg werd hierop geantwoord.

De leden van de U.K. bemerken tot ontstelling dat bij schrijven van aangeklaagde d.d. 27.11.2017 er gehele ontkenning is als zou er in het jaar 2017 en evenmin in het jaar 2008 contact geweest zijn met Dhr. En Mevr. (...).

Dit is duidelijk in contrast met de uitdrukkelijke mededeling ter zitting door de raadsman: *‘had al eerder in 2008 onderhandeld met (...).’*... ten einde aan te tonen dat de ‘valse’ aankondiging geheel ‘onlogisch’ moet worden genoemd.

Wijl het contrasterend en divers verweer op zich nét heel onlogisch moet worden genoemd.

Art. 19 van voornoemde Plichtenleer gebiedt elke erkende vastgoedmakelaar duidelijk tot het steeds waarheidsgetrouw weergeven van hoedanigheid en beroepsactiviteiten.

Art. 231 Sw. betreft het gebruik van een valse naam, waarbij de poging niet afdoende is, maar de relatieve openbaarheid/gebruik wel afdoende is en elk nieuw feit, een eigen en nieuw strafbaar feit is.

Gelet op het gegeven dat hiertoe een algemeen opzet afdoende is en geen specifiek opzet vereist, dan wel, in toepassing en naar de voorliggende feiten toe, is de herkenning op 16.05.2017 ten huize van een ‘niet-particulier’, doch wel van aangeklaagde zelf door Dhr. (...) en Mevr. (...), wijzend op het gegeven dat aangeklaagde zich ter plaatse heeft aangeboden en niet middels gebruik van eigen naam en hoedanigheid.

Het verweer als zou er afwezigheid zijn van nadeel is zonder belang.

De inbreuken op de artn. 1 en 19 van voornoemde Plichtenleer staat vast, zo ook op art 231 Sw.

T9377

1) - naamdracht (...) - kandidaat-koper 04.08.2017 en 09.08.2017

- **Brief 12.10.2017 (...)**
- **Brief 25.10.2017 (...)**
- **Brief 31.10.2017 Dhr. (...)**
- Inbreuk art. 1 - 19 - 231 Sw.**

2) - oncollegiaal t.o.v. (...) - antidatering bemiddelingsopdracht 25.07.2017

- **bem.opdracht d.d. 07.08.2017 met (...)**
- **aangetekend schrijven 08.08.2017 aan (...) door klagers**
- **bem. opdracht d.d. 25.7.2017 én 09.08.2017**
- **Brief 12.10.2017 aan UK**
- **Brief 20.11.2017 aan UK**
- **geen bewijs bem. tussen 25.07.2017 en 09.08.2017**

Inbreuk art. 1 - 23

De klacht vermeldt duidelijk de naam (...)... - dit is niet de 'eigen' naamdracht van aangeklaagde.

Voorts ontleent dit geenszins dat er hoegenaamd nauwelijks tot niet tegengesproken wordt als zou de opzeggingsbrief t.o.v. makelaar (...)niet gedictieerd zijn geweest.

Deze opdracht door de klagers eertijds gesloten met die makelaar dateerde van 7.08.2017 en zou middels aangetekend schrijven door de klagers d.d. 08.08.2017 zijn opgezegd, verstuurd op 10.08.2017....

Kortom, klagers betwistten als zou de opdracht met aangeklaagde een aanvang hebben genomen op 25.07.2017, nu deze zich pas op 09.08.2017 zou hebben aangeboden onder het voorwendsel van al kopers te hebben....

Het schrijven van de klagers d.d. 17.08.2017 vermeldt duidelijk : *'we zijn inmiddels 1 week later en we hebben nog steeds geen potentieel koper gezien, normaal had je gezegd dat je binnen de 2 dagen ging langskomen met potentiële kopers. We horen niets over hoe het dossier verder verloopt.* (eigen onderlijning)

'1 week voor 17.08.2017' - is effectief datum van aangetekende opzegging aan (...)...

Wijl het schrijven uitgaand van (...)aangeklaagde d.d. 20.10.2017 beaamt en bestatigt dat Dhr. (...) wel degelijk op 09.08.2017 is langs geweest (!).

De print-out van het programma Skarabee door (...)d.d. 08.08.2017 liegt niet.

Voorts meldt deze klachtbrief meerdere feiten dan deze opgenomen onder huidige betichting, doch in het licht van de vorige en nader volgende betichtingen...(als kandidaat-koper aanbieden).

Een makelaarsopdracht tussen de klagers en het kantoor van aangeklaagde, zonder vermelding van de 'bijgeschreven' 09.08.2017, steekt niet in het dossier.

Wel is er eenmalig slechts één pagina voor aangeklaagde toegezonden, waarop de datum zelf niet blijkt...evenmin diens verweer kan worden getoetst als zou het eigen exemplaar slechts 1 datum vermelden.

Er liggen geen bewijzen voor waaruit blijkt dat er al een opdracht op 25.07.2017 zou aangegaan zijn.

Voorts, ondanks dat bepaalde brieven niet verder tot antwoord mochten volgen, blijkt ook uit geen van de briefwisseling van het kantoor van aangeklaagde/door aangeklaagde als zou er voor 09.08.2017 handelingen gesteld zijn geweest door aangeklaagde.

De weerlegging van de klacht is onafdoend en houdt geen steek.

Opvallend wel dat de klagers op 20.11.2017 nog steeds NIETS aan maandelijkse rapportering mochten ontvangen...., voor een opdracht die op dat moment ‘zogenaamd’ al meer dan 3 maanden liep..

Alle elementen samen genomen binnen deze tenlastelegging zijn de leden van de U.K. de overtuiging toegedaan dat het verweer geen elementen bevat die de tenlastelegging ontkrachten, zodat deze feiten voor bewezen worden geacht.

T9400 – nagelaten maandelijks mondelinge inlichting uitvoering opdracht aan mevr. (...)

- **Bem. Opdracht 01.08.2017**
 - **Brief 25.10.2017**
 - **Brief 27.10.2017**
 - **Telefoonlisting toegestuurd op 15.12.2017 met vermelding contactname 1 min op 25.08.2017, 06.09.2017, 27.10.2017**
- Inbreuk art. 1-49**

In voorliggend dossier spreken partijen elkaar flagrant tegen.

Het Instituut moet het ‘welles-nietes spelletje’ niet volgen.

De ‘telefoonlistings’ bewijzen in weerwoord van wat aangeklaagde beweert, helemaal niets.

Telefoons van 1 minuut kunnen hoogstens wijzen op een poging tot telefonisch contact dan wel het aanslaan van een antwoordapparaat en vormen hoegenaamd geen aanvaardbare toelichting van enige professionele uitvoering van de makelaarsopdracht.

Voorts is klagende partij formeel, zij heeft geen weet van bezoeken, noch van informatie die hieruit voortvloeiende....

Het mag dan ook een eigenaardigheid genoemd worden dat er op 30.10 zes namen opgegeven worden als kandidaat-kopers en er op 31.10 slechts en enkel naar 2 kandidaat-kopers kan verwezen worden...aangaande zogenaamde bezoeken die reeds (meer) dan een week voordien zouden zijn geweest ?

Het schrijven aan het Instituut van aangeklaagde d.d. 15.12.2017 verwijst naar 2 kandidaten die telefonisch gecontacteerd zijn geweest..

De leden van de U.K. mogen aannemen dat de brief van aangeklaagde naar het Instituut toe wel waarheidsgetrouw en onderscheiden is met de reacties naar de klager toe.

Waaruit de leden van de U.K. conclusies trekken.

Welk van de eigen brieven door het kantoor van aangeklaagde stemmen overeen met de realiteit? Het kantoor zelf geeft geen eenduidig verweer en dit nog in tempore non suspecto.

De zogenaamde telefoonlisting, die zou moeten wijzen op de vereiste informatie-overdracht. Evenwel is een telefonische oproep op 25.08.2017, 06.09.2017 en 27.10.2017 ná klacht, in geen enkel opzicht te linken aan een zogenaamd bezoek op 21.10.2017.

Voorts mag het verwonderen als zou er op 27.10.2017 een bezoek zijn doorgegaan.

De betichting komt wel als afdoende bewezen voor en dit nu de telefoonlisting volgend op de opdracht sedert 01.08.2017 slechts wijst op 2 telefonische oproepen van 25.08 en 06.09 van

nog geen minuut lang en in geen enkel opzicht aangeven als zou dit representatief kunnen genoemd worden, overeenstemmend met het KB van 2007 ; evenmin is dit periodiek te noemen, noch stemt dit overeen met minimaal maandelijks.

De inbreuken op artn. 1 en 49 van voornoemde Plichtenleer zijn bewezen.

T9444

(...)-(...)

1) – voorgewend als afgevaardigde van (...) 15.07.2017

- **Mail d.d. 25.11.2017**
- **Inbreuk art. 1 – 19 – art. 231 Sw.**

De klacht dateert van 25.11.2017.

Verwijzing naar briefwisseling van een vroegere tussenkomende raadsman voor klagers d.d. 06.10.2017 vormt hiertoe geen verklaring en ontnemt de inhoud van de klacht niet.

Enige weerlegging ontbreekt dan ook totaal.

De klacht zelf verwijst overigens naar de eerdere ingebrekestelling middels raadsman voor klagers, aangaande het uitblijven van maandelijks informatie.

Meer dan woord en tegenwoord ligt er in voorliggend dossier niet voor, zodat deze inbreuk als **niet bewezen** moet worden beschouwd.

2) - publiciteit zonder correcte vermelding EPC en stedenbouwkundige informatie

- **Publiciteit op 17.9.2017**
- **Publiciteit op 20.9.2017**
- **Publiciteit op 04.10.2017**
- **Print publiciteit d.d. 06.10.2017 van 3 verschillende websites**
- **Publiciteit 15.10.2017**
- **Inbreuk art. 1 – 53 en art. 5.2.6 VCRO en art. 11.2.1 § 3 Energiedecreet**

Uit het verweer kan enkel melding genomen worden van de vermelding unieke code EPC op 06.10.2017 middels de website (...).

Tegelijk in het verweer wordt de tekortkoming van de administratieve bediende meegedeeld en dient dit ter verklaring.

Een fout die in wezen niet als fout mag worden aanzien in hoofde van aangeklaagde ?

Fout, aangeklaagde is verantwoordelijk voor de daden van zijn personeel als zou hij deze zelf gesteld hebben.

De verwijzing als zou de opdrachtgever er moeten voor instaan tot voorlegging van de gegevens, doet geen afbreuk aan de wettelijke informatieplicht van de makelaar zelf en dit in

verwijzing naar art. 53 van voornoemde Plichtenleer en artn. 5.2.6 VCRO en art. 11.2.1 § 3 Energiedecreet.

De publicatie wordt immers gevoerd door aangeklaagde, niet door de opdrachtgever.

De publicatie d.d. 17.09.2017 vormt duidelijk een inbreuk op voornoemde regelgeving, een nadere klik/volgende pagina met meer informatie is onmogelijk; idem met de publicatie d.d. 20.09.2017 en 04.10.2017 en 15.10.2017 nu dit steeds dezelfde en identieke falende en incomplete publicatie betreft.

Voornoemde inbreuken komen bewezen voor.

3) – geen volledig verkoopdossier/verificaties

- **Nalaten toesturen stedenbouwkundige informatie, hyp.staat, kadastrale legger tot op 25.01.2018**
- **Brief 06.02.2018 met verwijzing verkoopsopdracht
Inbreuk art. 12**

Het verweer geeft aan dat aangeklaagde zich geheel en volledig verlaat op de overgelegde gegevens door de verkopers en geenszins zijn eigen plicht tot o.m. nazicht en nodige verificaties nodig acht ten einde meer in de mogelijkheid te zijn tot het overmaken van betrouwbare informatie aan de betrokkenen.

Een uittreksel van de hypothecaire staat, en/of uittreksel plannen-en vergunningsregister ligt niet voor.

De inbreuk komt bewezen voor.

4) Nagelaten mondeling maandelijks inlichting

- **Opdracht d.d. 15.7.2017**
- **Mail d.d. 25.11.2017 klaagster aan U.K.**
- **Bericht d.d. 19.01.2018 – tel. contactname 31.7.2017-07.08.2017-13.12.2017 van 1 minuut
Inbreuk art. 1-49**

Hier getuigt de briefwisseling van de aangezochte advocaat voor klagers nog voor klacht d.d. 06.10.2017 afdoende van de eerdere en terecht aangeklaagde tekortkoming in hoofde van aangeklaagde.

Het antwoord van aangeklaagde aan de door klagers aangezochte raadsman en het verweer bij conclusie ter zitting is onderscheiden, zo ook onderscheiden aan de mededeling d.d. 19.01.2018.

Stellen als zou er nimmer ontkennend op de e-mails zijn gereageerd is in schril contrast met het schrijven van 06.10.2017.

Telefonische contacten van 1 minuut stemmen vooralsnog niet overeen met een terdege en professionele vorm van onderhoud, laat staan van informering.

Deze uitleg kan geen van de leden van de U.K. overtuigen als zou aangeklaagde wel zijn informatieplicht terdege hebben verricht.

Ook deze inbreuk komt afdoende bewezen over.

(...)-(...)

5) Naamdracht (...), kandidaat-koper 23.11.2017

- **Mail klagers 23.11.2017**
- **Mail klagers 12.02.2018**
- Inbreuk op art. 1 – 19 – 231 Sw.**

De klacht d.d. 23.11.2017 dateert terstonds op de dag en volgend de door klagers verzette afspraak om de zogenaamde potentiële koper ‘(...)’ te ontvangen – dewelke zij terstonds herkenden, nu deze de identieke persoon was die zich eerder met de naam ‘(...)’ i.k.v. verkoop woning van de vader van één van de klagers, had aangeboden.

Dergelijke klacht instant volgend op het bezoek wijst op zich uit dat de klagers geen kennis/weet hadden als zou aangeklaagde zich als vastgoedmakelaar hebben geprofileerd met oog op bezoek aan het pand.

De outprint meegedeeld middels mail d.d. 12.01.2018 van de agenda van Mevr. (...) spreekt boekdelen.

Zo ook de outprint met vermelding ‘ (...)’ middels het zoekertje 2^e hands – wat in wezen niet het voorwerp vormt van dit onderdeel van de tenlastelegging, doch wel het relaas van de klagers duidt, als in geen enkel opzicht uit de duim gezogen.

De ontkenning, middels verwijzing naar de ouderlijke woonst van de echtgenote van aangeklaagde, houdt geen steek met de tenlastelegging en weerlegt deze in geen enkel opzicht.

Een afspraak beleggen telefonisch, is niet identiek aan iemand ‘op zicht herkennen bij het openen van de deur’ ! Zo de afspraak correct zou zijn vastgelegd, kan en mag aangenomen worden dat de agenda de naam (...) dan wel de naam van aangeklaagde zou hebben vermeld, quod non in casu. Meer, een immediate klacht zou er evenmin zijn uit voortgevloeid.

De voorliggende gegevens strekken tot overtuiging van de leden van de U.K. nu in geen enkel opzicht kan aangenomen worden als zouden de klagers enig baat hebben bij een valse klacht.

C (...)-(...)

6) Naamdracht (...), kandidaat-koper 30.06.2017

- **Reactie 28.06.2017 door (...)**
- **Mail 28.06.2017 aan (...) – verwijzend naar mail d.d. 01.07.2017**
- **Mail 23.11.2017 klager aan U.K.**
- **Mail 12.02.2018 klager aan U.K.**
- Inbreuk art. 1 – 19 – 231 Sw.**

Hier wederom een formele ontkenning en verwijzing naar een eerder bezoek van het ouderlijk pand van Mevr. (...) en haar broer door aangeklaagde. Geen enkel concrete verwijzing naar e-mail/contactname/telefonisch onderhoud/agenda of dergelijke..

Wijl aangeklaagde de dans ontspringt middels ontkenningen, weerlegt dit evenwel niet de aangehechte formulieren bij de mail van Mevr. (...) d.d. 12.02.2018 die getuigen van de 'naamdracht' anders dan de 'eigen' naam en hoedanigheid : “ (...)”.

De e-mail d.d. 01.07.2017 – lánq voor de klacht van 23.11.2017 - statueert klaar en duidelijk : *“Noch mijn broer, noch mezelf waren opgezet met het feit dat je een bezoek hebt gebracht aan onze woning zonder op voorhand mededeling dat je makelaar bent van (...).”* ...

De weerlegging door aangeklaagde d.d. 15.12.2017 blijft niet overeind.

De weerlegging ter zitting/conclusie verschaft geen aanvaardbare verduidelijking, noch stavend materiaal die tegen de outprints bewijs oplevert.

Ook hier zijn de leden van de U.K. de overtuiging toegedaan dat het verweer de schriftelijke stukken aanwezig in het dossier niet weerlegt, zodat ook deze inbreuk als afdoende bewezen voorkomt.

T9513 – kennisgeving als medewerker (...) m.o.o. opkopen, renoveren

- **Mail 19.12.2017 klager aan dienst Depistage**
- **Print in-uitgaande gesprekken klager**
- **Print sms-verkeer klager**
- **Mail 02.01.2018 klager aan U.K. met identificatie**
Inbreuk art. 1 – 19 – 231 Sw.

Het klachtrelaas van Dhr. (...) wordt gestaafd aan de hand van zijn outprint/afprint telefoongesprekken van 16.12.2017.

Zelfs indien het desbetreffend telefoonnummer geen deel zou uitmaken en totaal los staan, ontnemt dit geenszins de uitdrukkelijke herkenning van aangeklaagde op de foto als zijnde de man die op 19.12.2017 voor de deur stond en zich aanbood.

Het klachtrelaas geeft zelf aan dat er toen al op 19.12.2017 ontkenning was als zou aangeklaagde ge-sms't hebben.

Het antwoord op de klacht van aangeklaagde aan het Instituut verschaft geen uitleg omtrent aanwezigheid van een 'zaakvoerder' ter plaatse.

De foto-herkenning alsook dat de klacht die algemeen en enkel met de weinige informatie is gearriveerd op het Instituut, wijst en duidt op de waarachtigheid ervan.

Er zijn er die geloven in toeval en anderen niet..., dit is niet wat dient tot oordeel.

Wel dat Dhr. (...) op 19.12.2017 aangeklaagde op bezoek kreeg zonder dat deze zijn ware naam en hoedanigheid heeft meegedeeld.

Voorliggende feiten komen afdoende bewezen voor.

T9666

D (...)

1) kennisgeving als kandidaat-koper

- **Advertentie (...)** (alle VGM zich onthouden)
 - **Mail 19.03.2018 klager aan U.K.**
 - **Mail 23.03.2018 klager aan U.K.**
- Inbreuk art. 1 – 19 – 231 Sw.**

De leden van de U.K. nemen kennis van stuk 2 welk ter zitting wordt overgelegd en dateert van 03.10.2018.

De oproeping door de rechtskundig assessor d.d. 27.06.2017 overstijgt evenwel deze ‘klachtintrekking’.

Het injunctierecht om gedragingen gesteld door erkende-vastgoedmakelaars te toetsen aan de regelgeving/wetgeving ligt integraal bij de rechtskundig assessor.

De rechtskundig assessor is diegene die geoordeeld heeft dat de gedragingen afdoende laakbaar waren en voorwerp dienden te zijn van oproeping, zodat de leden van de U.K. deze tenlastelegging, ondanks de klachtafstand, niet naast zich kunnen neerleggen.

Ter zitting en in conclusie wordt geen verder verweer gevoerd.

Eerder en lopende het onderzoek is er het antwoord van 29.03.2018 op grond waarvan aangeklaagde mededeelt dat Dhr. (...), de bvba (...) kende (zijn zoon (andere familienaam ??) zou jaren geleden een goed aangekocht hebben).

Alzo zou Dhr. (...) heel goed weten dat (...) geen onroerende goederen aankoopt...??

Deze bewering weerlegt geenszins het gegeven als zou de klager, die naar eigen mededeling getekend heeft zonder het document te bekijken, niet de overtuiging hebben gehad dat zijn onroerend goed aangezocht werd met de directe intentie tot opkoop/verkoop.

De stukken in het dossier verwijzen naar een opdracht met aangeklaagde gedateerd van 22.02.2018, een outprint uit het computerprogramma als zou er op 09.03.2018 wijzigingen zijn aangebracht in het dossier aangaande het onroerend goed, dossier aangemaakt op 26.02.2018.

De e-mail d.d. 23.03.2018 aan het Instituut betreft wel duidelijk de foto-herkenning van aangeklaagde door de klager als *diegene die zich aangeboden heeft als kandidaat-koper* én de foto-herkenning van een medewerker die nadien de foto's komen nemen is.

Deze herkenning en toedracht van totstandkoming opdracht is geenszins weerlegd door aangeklaagde.

Zodat ook hier de inbreuken op grond van artn. 1 – 19 van de Plichtenleer naar overtuiging van de leden van de U.K afdoende bewezen zijn.

Waaruit volgt dat aangeklaagde zijn bezoek eerder op de dag geenszins met naam en hoedanigheid van vastgoedmakelaar correct heeft gevoerd en de inbreuk op art. 231 Sw. bewezen is.

2) Nagelaten kopie bemiddelingsopdracht d.d. 22.02.2018 te overhandigen

- **Mail 19.03.2018 klager aan U.K.**
Inbreuk art. 1

De klagers geven aan pas na terugkomst uit verlof kennis te hebben genomen van de door hen ondertekende opdracht met aangeklaagde.

Uit het dossier blijkt dat de onderscheiden voorgelegde exemplaren verschillen.

Het exemplaar van aangeklaagde bevat de handtekeningen van de klagers, meer de handtekening voor aangeklaagde zonder vermelding van zijn naam.

Wijl het exemplaar van de klagers enkel de handtekening van aangeklaagde weergeeft - met bijvermelding in diens handschrift van zijn naam.

Deze gegevens zijn niet afdoende om op grond daarvan aan te nemen dat het exemplaar aan de kopers niet terstond is afgegeven/achtergelaten.

De inbreuk is **niet bewezen**.

E (...) 4 (...)

- **Publiciteit zonder correcte vermelding stedenbouwkundige informatie**
 - **Bem. Opdracht d.d. 01.12.2017**
 - **Print 20.03.2018 website (...)**

Inbreuk art. 1 – 53 en art. 5.2.6 VCRO

Uit het dossier blijkt dat het voorliggend stedenbouwkundig uittreksel dateerde van 02.02.2016 en aldus op moment van de opdracht en op moment van de publicatie geenszins als actueel kon worden beschouwd en niet dienstig was met oog op het voorleggen van een volledig en actueel verkoopdossier.

Te meer de kadastrale gegevens daarin dateerden van 01.01.2015.

Art. 5.2.6 VCRO bepaalt klaar en duidelijk dat de gegevens reeds moeten opgevraagd zijn voor publicatie en betreft een onderdeel van de professionele informatieplicht, elke erkende vastgoedmakelaar eigen.

De inbreuk is bewezen.

- **Bem. zonder actueel verkoopdossier**
 - **Cfr. voorgaande aanklacht**
 - **Informatie (...) d.d. 02.02.2016 als onderdeel ter aanvoering actueel verkoopdossier**

Inbreuk art. 12 Plichtenleer

Uit voorgaande volgt evidentierwijs dat de nodige en passende verificatie niet is verricht door aangeklaagde (cfr. stuk 3, welk kopie van de informatie d.d. 02.02.2016 betreft) en er niettegenstaande toch bemiddeld werd.

De inbreuk is bewezen.

F GULLEGEMSESTEENWEG 58 TE BISSEGEM

- **Publiciteit zonder correcte stedenbouwkundige informatie**
 - **Bem. d.d. 01.02.2018**
 - **Print d.d. 20.03.2018 website (...)**
- Inbreuk op art. 1 – 53 en art. 5.2.6 VCRO**

Volledigheidshalve is het een deontologische plicht van de makelaar die in geen enkel opzicht ten laste kan worden gelegd van de verkoper zelf, nu deze laatste niet aan de deontologie gehouden is.

Voorts en in verwijzing naar stuk 4 wordt een stedenbouwkundig uittreksel voorgelegd, opgevraagd door Dhr. (...) en dateert van 16.10.2017.

Hier moet gesteld dat er wel degelijk een actueel genoeg stedenbouwkundig uittreksel aanwezig was in het dossier op moment van publicatie en is de inbreuk **niet bewezen**.

G HOOGLEDESTRAAT 94 TE KORTEMARK

- **Publiciteit zonder correcte vermelding stedenbouwkundige informatie**
 - **Bem. opdracht 24.11.2017**
 - **Print 20.03.2018 website (...)**
- Inbreuk art. 1 – 53 en art. 5.2.6 VCRO**

In deze verwijst de raadsman naar stuk 5.

Dit is een authentieke akte daterende van 20.09.2004.

Uit niets blijkt dat op moment van publicatie het nodige en actueel stedenbouwkundig uittreksel was opgevraagd/voorlag.

Voorts ontnemt dit niet de deontologische plicht van de makelaar voor publicatie.

De inbreuken zijn bewezen.

- **Bem. Zonder actueel verkoopdossier**
 - **Cfr. voorgaande**
 - **Geen kopie verkoopdossier op 20.03.2018 overgemaakt**
- Inbreuk art. 12**

In verwijzing naar voorgaande (stuk 5), is ook deze inbreuk bewezen.

T9696 – naamdracht (...), kandidaat-koper op 13/03/2018 – 22/03/2018

- **Mail d.d. 13.03.2018 vanwege (...)**
- **Antwoordmail d.d. 15.03.2018 Dhr. (...) aan (...)**

- **Mail d.d. 23.03.2018 Dhr. (...) aan U.K.**
- **Bem. Opdracht 22.03.2018**
Inbreuk art. 1 – 19 en art. 231 Sw.

In dit onderdeel van het dossier ligt de outprint van het antwoord op het zoekertje voor, uitgaande van (...) d.d. 13.03.2018.

De klacht verwijst naar de verwelkoming door de klager van 'Dhr. (...)', waarop geen reactie volgde en de rondgang doorging. Pas hierop volgend zou aangeklaagde naar zijn auto zijn gestapt en pas dán en verder moet het in hoofde van de klager beginnen dagen zijn dat aangeklaagde een vastgoedmakelaar was.

De afdruk van het telefoonscherm dateert van 19.03.2018.

De afspraak op 22.03.2018 om 14.00 u. zou telefonisch gemaakt zijn op 19.03.2018.

Eigenaardig dat Dhr. (...) niet is komen opdagen.

Eigenaardig dat aangeklaagde net opdaagde voor prospectie en in 1 klap al immmediaat een opdracht binnen had.

Evenwel niet afdoende ter bewijs dat aangeklaagde zich eerder als dhr. (...) heeft geuit/gecommuniceerd.

Wel is de weerlegging hiervan op zich onvoldoende om tegen te spreken en te weerleggen als zou Dhr. (...) voorafgaandelijk geweten hebben dat aangeklaagde vastgoedmakelaar was die zich aanbood, noch dat Dhr. (...) zelf contact had gezocht met aangeklaagde.

Elementen die wel degelijk wijzen op niet correcte omgangswijze en geenszins voorafgaandelijke mededeling van zijn naam en hoedanigheid.

Zodat in overtuiging en gelet op deze elementen, de inbreuken op de artn. 1 en 19 alsook op art. 231 SW afdoende bewezen zijn.

T9717 – medewerker bouwfirma (...) aan Dhr. (...), eind november 2017

- **Print advertentie door Dhr. (...) (VGM onthouden)**
- **Bem. Opdracht d.d. 25.11.2017**
- **Mail 16.04.2018 klager aan U.K.**
Inbreuk art. 1 – 19 – 231 Sw.

De klager geeft klaar en duidelijk aan dat hij gecontacteerd werd door een kandidaat-koper, die vervolgens iemand van de firma (...) bleek te zijn, die het onroerend goed vervolgens niet wou opkopen, doch wel verkopen en zich pas dán als vastgoedmakelaar heeft geuit bij het aanbieden van een contract.

Ter verweer wordt aangebracht dat de rechten van verdediging zouden geschonden zijn, nu aangeklaagde enkel en pas bij oproeping van de klacht in kennis werd gesteld en geen verweer heeft kunnen voeren.

Voorts wordt ter verweer aangegeven dat de advertentie op (...) geenszins de vermelding/oproep aan makelaars om zich te onthouden zou vermeldden en dat elke bewering van de klager wordt ontkend.

Nazicht van art. 6.1 EVRM aangaande de rechten van verdediging – recht op tegenspraak – wapengelijkheid; verschaft voornamelijk het gegeven dat het ‘debat’ tegensprekelijk moet zijn.

Voorhouden als dat tuchtzaken identiek moeten worden aanzien als strafzaken is niet correct, evenmin als dat tuchtzaken louter het civiel recht zouden betreffen.

‘De vereisten van het recht op een eerlijke behandeling zijn niet noodzakelijk dezelfde bij enerzijds de vaststelling van burgerlijke rechten en verplichtingen en anderzijds het bepalen van de gegrondheid van een ingestelde strafvervolgning. Bepaalde aspecten van het recht op een eerlijke behandeling, zoals het tegensprekelijk karakter van het debat, gelden daarentegen in beginsel zowel in straf- als in burgerlijke zaken.’

(EHRM 27 oktober 1993, Dombo Beheer B.V. /Nederland ; EHRM 18 februari 1997, Nideröst-Huber/Zwitserland).

De oproeping heeft aangeklaagde op geen enkele wijze het tegensprekelijk debat ontnomen, noch diens recht tot verdediging ontzegd.

‘Er bestaan geen algemene rechtsbeginselen van ‘tegenspraak’ of ‘wapengelijkheid’ die een andere draagwijdte zouden hebben dan de algemene beginselen van het recht op een eerlijk proces en de rechten van verdediging.’

(Cass. 7 november 2012, Pas. 2012, 2167; RDPC 2013, 163, noot X).

Op grond van de voorliggende gegevens is duidelijk dat de eigen publicatie van het onroerend goed door de klager een prijs vermeldde van 389000 euro.

Het relaas van de klager is middels voorlegging van de makelaarsopdracht met de daarin vermeldde prijs zeker beaamd.

De bewering van aangeklaagde als zouden er 2 onderscheiden advertenties door de klager zijn geweest, ligt voor middels stuk 6.

De advertentie van de klager in het dossier wijst wel duidelijk op de uitdrukkelijke wil dat vastgoedmakelaars verzocht werden zich te onthouden.

Zodat de leden van de U.K. aannemen dat aangeklaagde wellicht zichzelf op eigen initiatief zal aangeboden hebben. Enig verder omstandig bewijs, dan wel elementen om het relaas van de klager te staven, liggen niet voor.

De feiten zijn **niet bewezen**.

T9727 – bemiddelen zonder compleet verkoopdossier

- **Bem. Opdracht 19.10.2017**
- **Op 04.06.2018 kadastrale legger d.d. 25.09.2012 voorlegt**
Inbreuk art. 12

De klager bepaalt niet de inhoud van de oproeping, doch wel de rechtskundig assessor en het is ook enkel en alleen op deze vordering dat een oordeel van de leden van de U.K. vereist is.

Eerder en voorheen in voorliggende onderscheiden onderdelen is reeds duidelijk gesteld dat de opdrachtgever zelf niet de deontologische plicht heeft om in te staan voor een actueel en compleet verkoopdossier.

Een kadastraal uittreksel van 25 september 2012 kan gelet op de opdracht daterend van 19 oktober 2017 niet actueel genoemd worden. Een stedenbouwkundig uittreksel ligt evenmin voor, zodat er geenszins met zekerheid kan gesteld dat de gegevens overgenomen uit de akte d.d. 10.12.2012 betrouwbaar zijn.

De inbreuk op art. 12 van voornoemde Plichtenleer is bewezen.

T9763 – medewerker bouwfirma (...) aan Dhr. (...), geïnteresseerd opkopen en renoveren

- **B.S. PR INVEST d.d. 17.7.2007**
 - **Mail 14.05.2018 klager aan U.K.**
 - **Antwoord 31.5.2018**
 - **Mail 05.06.2018 klager aan U.K.**
 - **Print 05.06.2018 PR INVEST**
- Inbreuk art. 1 – 19 en art. 231 Sw.**

Hier geeft aangeklaagde uitdrukkelijk aan Dhr. (...) in zijn hoedanigheid van bestuurder (...) te hebben gecontacteerd en dit met oog op opkopen en renoveren.

De naam (...) zou pas later in het verhaal zijn gekomen, zijnde de echtgenote van aangeklaagde.

Dit ontnemt op geen enkele wijze dat het contactleggen en de rondgang in het huis voor Dhr. (...) niet gebeurde met een vastgoedmakelaar, doch wel met een persoon die de intentie had om het goed te koop te stellen.

Conform art. 19 moet de vastgoedmakelaar waarheidsgetrouwe informatie verstrekken over zijn hoedanigheid, beroepsactiviteiten en ook diens kwalificaties en diensten.

Het is verboden om zichzelf onrechtmatig titels of bekwaamheden toe te eigenen, zowel in het algemeen als met betrekking tot een bepaald goed.

De leden van de U.K. vernemen en kunnen niet omheen de hoedanigheid van aangeklaagde als zaakvoerder bij (...).

Echter in die hoedanigheid is het terecht dat Dhr. (...) hoegenaamd geen kennis heeft van aangeklaagde als erkend vastgoedmakelaar en diens diensten.

Deze hoedanigheid van tevens vastgoedmakelaar in een andere vennootschap als het ware - ná rondgang - uit de hoed toveren is naar Dhr. (...) toe minstens verrassend te noemen.

Het had aangeklaagde heel goed mogelijk geweest om de beide hoedanigheden voorafgaandelijk mee te delen aan Dhr. (...), quod non in casu.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat dit een vereiste is bij de eerste contactname en al zeker voor rondgang.

De inbreuk op de artn. 1 – 19 is bewezen.

T9845 –

1) kandidaat-koper

- **Mail d.d. 12.06.2018 mevr. (...)**
Inbreuk art. 1 – 19

Deze klacht gaat uit van de dochter van een koppel oudere invaliden.

Ook hier, en wat dit aspect betreft, kan verwezen worden naar voorgaande tenlastelegging. In dossier T9763, is de contactname gebeurd op initiatief van aangeklaagde in zijn hoedanigheid van opkoper van huizen met oog op renovatie.

Pas later en niet voorafgaandelijk zou het koppel kennis genomen hebben van de hoedanigheid van vastgoedmakelaar en een contract hebben getekend.

Onderscheiden met dossier T9673 is dat ouderdom en invaliditeit, wat in casu een beperking vormt in hoofde van de verraste bewoners, die blijkbaar niet enkel een opkoper hadden binnen gelaten, doch wel (ook en tegelijk) onwetend een vastgoedmakelaar.

De loutere ontkenning is hier niet afdoend.

Zeker gelet op de uitdrukkelijke herkenning van aangeklaagde door de moeder van de klaagster/één van de benaderde bewoners én het feit dat de opdracht lopende was, maakt dit afdoende om de leden van de U.K. te overtuigen dat ook hier geen sprake is van correcte en in overeenstemming met de deontologie voorafgaandelijke contactname in hoedanigheid van vastgoedmakelaar.

De inbreuk op artn. 1-19 is bewezen.

2) Nagelaten mondeling maandelijks inlichting

- **Opdracht d.d. 18.04.2018**
- **Mail d.d. 12.06.2018**
- **Antwoord met telefoonlisting 25.04.2018, 03.05.2018, 25.05.2018 (1 minuut)**
Inbreuk art. 1 – 49

Ook hier wil aangeklaagde beweren dat ‘telefoongesprekken’ zouden hebben plaatsgevonden, middels voorlegging van de listing.

Evenwel bevat de listing hier overduidelijk bewijs van een onmogelijkheid en het eerder uiteengezette standpunt bevestigt, nl. 2 x 1 minuut bellen op een identiek moment, bewijst overduidelijk dat dit geen contact/gesprek/overleg kan uitmaken, doch louter en alleen registratie uitmaakt van een poging tot telefonisch contact.

Zo ook dat de latere telefonische poging met 25 seconden en 37 seconden evenzeer wijst op het ontbreken van een overleg/contact.

De inbreuk op de artn. 1 – 49 is bewezen.

3) Publiciteit zonder correcte vermelding stedenbouwkundige informatie

- **Bem. Opdracht 18.04.2018**
 - **Print 25.06.2018 website (...)**
- Inbreuk art. 1 – 53 en art. 5.2.6 VCRO**

Een stedenbouwkundig uittreksel ontbreekt.

De notariële eigendomsakte daterende van 09.06.1976 is in geen enkel opzicht actueel anno 2018 en levert geen garantie op stedenbouwkundig vlak, zodat vaststaat dat deze informatie geenszins de juiste en wettelijk nodige gegevens betreffen voorafgaandelijk elke vorm van publicatie.

Aan de hand hiervan is bewezen dat aangeklaagde zich niet de moeite getroost heeft de nodige verificatie te verrichten met het oog op het verspreiden van volledige betrouwbare informatie. De publicatie zelf maakt geen melding als zouden deze gegevens in aanvraag zijn geweest, ter zitting kan evenmin een stuk worden overgelegd die deze elementen tegenspreekt.

De beweerde nonchalance van de administratief bediende, doet geen afbreuk aan deze vaststellingen.

De inbreuk op de artn. 1 – 53 en art. 5.2.6 VCRO is bewezen.

4) Bemiddelen zonder compleet en actueel verkoopdossier

- **Cfr. voorgaande**
 - **Op 14.06.18 niet slaagt voorlegging verkoopdossier**
- Inbreuk art. 12**

Er liggen geen gegevens (in verwijzing naar de voorgaande tenlastelegging) voor waaruit blijkt dat aangeklaagde de nodige documenten en inlichtingen voor het diligent en professioneel uitvoeren van zijn opdracht heeft verricht.

Zelfs de voorlegging van een kadastraal plan opgevraagd op 19.04.2018 in geen enkel opzicht op zich afdoende is voor een volledig verkoopdossier.

De inbreuk op art. 12 is bewezen.

ALGEMEEN

Periode 16.05.2017 – 22.03.2018

Systematisch prospecteren op wijze niet in overeenstemming algemeen eer en waardigheid inherent aan beroep vastgoedmakelaar, m.b. valse naam, voorstelling als kandidaat-koper, pas na bezichtiging kennisgeving hoedanigheid en verbondenheid (...)
moo sluiten bem. opdracht.

Met verwijzing naar:

- **Uitspraak 30.7.2010 schrapping**
 - **Beslissing 01.03.2011 bevestiging schrapping**
 - **Geen onwetendheid ernst dergelijke feiten**
- Inbreuk art. 1 – 19 en art. 231 Sw.**

In verwijzing naar de onderscheiden behandelde tenlastelegging zijn de leden overtuigd dat de loutere ontkenningen niet afdoende zijn ter weerlegging van een wel meer dan verfoeilijke handelswijze die elke erkende beroepsmakelaar oneer aandoet.

De leden van de U.K. lezen in het dossier opmerkelijke gegevens en feiten.

De leden van de U.K. achten dergelijk gedrag naar elke specifieke consument toe, volgens voornoemde en bewezen geachte tenlasteleggingen, beneden de waardigheid van een erkend vastgoedmakelaar.

Ter volledigheid wijzen de leden van de U.K. naar de loutere vereiste van een ‘algemeen opzet’ alsook de ‘ogenblikkelijkheid’ die afdoende zijn om van een misdrijf te spreken.

De strafbaarheidsstelling is niet afhankelijk van de wil tot het verbergen van de ware identiteit, doch wel gelegen in het ‘bewust’ handelen en telkenmale (élke bewezen verklaring op grond van art. 19 van de Plichtenleer en 231 Sw.) een nieuwe inbreuk uitmaakt.

De rechtskundig assessor heeft bij aanvang meegedeeld dat het verleden voor gelijkaardige feiten tot schrapping van aangeklaagde heeft gediend, doch dat hiervoor eerherstel door de Kamer van Beroep is bekomen.

In die optiek ligt de verzwarende omstandigheid in hoofde van aangeklaagde niet in het opnieuw stellen van dergelijke feiten, doch wel degelijk in de onmogelijkheid van onwetendheid in diens hoofde dat dergelijke feiten als een zwaar vergrijp gelden en de beroepseer oneer aandoen.

Voorts is duidelijk aan de hand van de voorliggende en bewezen geachte tenlasteleggingen dat de wijze waarop het beroep wordt gevoerd door aangeklaagde in geen enkel opzicht getuigt van een respectvolle, noch van een professionele omgang, zoals het wel degelijk elk erkende vastgoedmakelaar betaamt, niet gedurende een periode, doch telkens en telkenmale, steeds opnieuw.

Het verweer als zouden er ‘eerder’ (gedurende diens uitvoering als bediende) geen klachten zijn geweest en de onlogische gevolgtrekking als zou aangeklaagde bij heropname op de lijst van de erkende vastgoedmakelaars, thans voorwerp en uiting van lastercampagne uitmaken, houdt geen steek.

Als bediende en zonder eigen uitdrukkelijke erkenning als vastgoedmakelaar die op de lijst is ingeschreven, is de U.K. niet bevoegd aangeklaagde hiertoe persoonlijk toe op te roepen. Evenmin sluit dit uit dat eerdere en/of bepaalde klachten mogelijks niet geleid hebben tot oproeping.

Voorts getuigt de wel korte en recente tijdsperiode sedert heropname van aangeklaagde op de lijst van erkende vastgoedmakelaars, van een resem van feiten/verklaringen/herkenningen; op grond waarvan duidelijk moet gesteld dat aangeklaagde niet voor één luttel en betwistbaar gegeven werd opgeroepen tot verantwoording.

Doch wel dat duidelijk is dat aangeklaagde diens inspiratie van het ‘moment’ (?) tot een ongeoorloofde hoeveelheid gedupeerde consumenten heeft geleid.

Dit zowel voorafgaand aan het contact/rondgang van de desbetreffende panden, als de tekortschietingen in het professioneel behartigen en voeren van dossiers (omissie en tekorten aangaande informatieplicht), als de informering lopende de opdrachten zelf.

Niet de gedupeerde consumenten smeedden een complot/beschuldigingsmodus tegen aangeklaagde, doch wel en énkél aangeklaagde zelf, is creator van dergelijke diverse ongeoorloofde toestanden.

In deze is het niet louter de hoeveelheid van de bewezen tenlasteleggingen die de leden van de U.K. tot de zwaarste sanctie, noodzaken. Elke bewezen tenlastelegging op zich is ongeoorloofd, weze het dat enkele bewezen tenlasteleggingen op zich allen niet steevast en louter op zichzelf tot de zwaarste sanctie moet(en) leiden.

Doch niet enkel één tenlastelegging komt bewezen voor en meerdere consumenten werden geconfronteerd, met meerdere bewezen tenlasteleggingen tegelijk.

De sanctie die de U.K. juist achten, betreft louter de huidig bewezen verklaarde tenlasteleggingen, naar de specifieke weerhouden inbreuken toe, als naar de geheel van de bewezen verklaarde inbreuken ; waarbij een zware schorsing door de leden van de U.K. niet als evenredig wordt bevonden aan de bewezen en weerhouden inbreuken.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de beoordeling en alle overwegingen.

De voorliggende gegevens en vaststellingen, dan wel de gebrekkige weerlegging op grond waarvan de leden van de U.K. met innerlijke overtuiging de hoeveelheid van vaststellingen op zich wijzend en oneerbaar achten.

Tegelijk is er de taak en nood aan balancerings van voorliggend dossier en de algemene beroepsbelangen.

De leden zijn in die zin tot de unanieme beoordeling gekomen dat schrapping aangewezen is.

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 vijfde, dertiende, zestiende en twintigste tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...)

Acht de andere tenlasteleggingen wel bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).

Zegt voor recht dat het de heer (...) 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) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

Zegt voor recht dat het de plicht is van de heer (...) om op grond van art. 21§1 van de Wet van 11 februari 2013 houdende organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar (zoals gewijzigd bij wet van 21 december 2017), de voorzitter van de laatste algemene vergadering van elke vereniging van mede-eigenaars die hij beheert, **per aangetekend schrijven binnen de 15 dagen** vanaf het in kracht van gewijsde gaan van de beslissing, te informeren over de opgelopen sanctie; alsook om deze tegelijk in te lichten omtrent de genomen maatregelen naar aanleiding van de schrapping.

De niet-naleving hiervan is op zichzelf een inbreuk die voorwerp van een nieuwe oproeping en desgevallend nieuwe tuchtmaatregel aanleiding geeft.

(...)