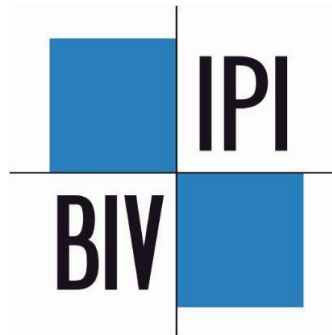


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3337**

bij verstek

Van 13 juli 2018

Dossier : T9545

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

Samenvatting:

Op een platform voor vastgoedadvertenties werd een advertentie geplaatst, maar er werd nagelaten duidelijk te vermelden dat deze advertentie afkomstig was van een vastgoedmakelaar. Er werd vermeld dat het appartement werd verkocht door een particulier en dat de eigenaar kon worden gecontacteerd. De leden van de U.K. zijn van oordeel dat het publiek, en elke geïnteresseerde in het pand is gerechtigd te weten dat de eigenaar/verkoper de hoedanigheid van erkend vastgoedmakelaar heeft en op die gronden gebonden is om de vigerende regelgeving en wetten na te leven.

Ook besteedde de vastgoedmakelaar onvoldoende aandacht aan zijn permanente vorming.

Sanctie : een berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 30 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), in afwezigheid ter zitting, heeft meegedeeld en te kennen gegeven, zich te gedragen naar de wijsheid van de U.K.

Ter zitting verschijnt niets, noch iemand. Op de eerder opgeroepen datum van 18.05.2018 heeft aangeklaagde meegedeeld en te kennen gegeven, wat ter ore van de U.K. is meegedeeld, dat hij aanwezig was ter Brussel met oog op de zitting en aanwezig zou zijn, doch onverhoopt op bericht van het thuisfront terug is weggereden nu zijn aanwezigheid daar meer vereist was.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **13/07/2018** 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. T9545

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in uw advertentie voor een appartement gelegen te (...) te hebben nagelaten duidelijk te vermelden dat deze advertentie afkomstig is van een vastgoedmakelaar, hetgeen blijkt uit:

- de print d.d. 22 januari 2018 van de advertentie voor voormeld appartement op (...), waarin vermeld wordt dat dit appartement wordt verkocht door een particulier en dat de eigenaar kan worden gecontacteerd via het nummer (...);

- de kadastrale perceelsinformatie d.d. 23 januari 2018 betreffende voormeld appartement waaruit blijkt dat dit appartement in volle eigendom is van de nv (...);

- het feit dat het telefoonnummer (...) volgens de gegevens gekend bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars u toebehoort;

- het feit dat u ondanks vraag vanwege de Uitvoerende Kamer via schrijven d.d. 24 januari 2018, 16 maart 2018 en 10 april 2018 en aangetekende schrijven d.d. 2 maart 2018, 16 maart 2018 en 10 april 2018 nalaat het bewijs voor te leggen dat voormeld appartement u toebehoort

(inbreuk op artikel 1, 21 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. in de periode van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2017 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer via schrijven d.d. 16 januari 2018, 16 maart 2018 en 10 april 2018 en aangetekende schrijven d.d. 20 februari 2018, 16 maart 2018 en 10 april 2018 nalaat het bewijs voor te leggen dat u in voormelde periode de nodige permanente vorming hebt genoten (inbreuk op artikel 1, 36 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 de oproeping en het dossier.

1.

Aangeklaagde is opgeroepen zich te verantwoorden, dan wel meer uitleg te verschaffen aangaande de feiten opgenomen in de oproeping, welbepaald de artn. 1 - 21 - 36 - 44 van de plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006.

2.

Ondanks de brieven van het Instituut d.d. 24/01/2018, 16/03/2018, 10/04/2018 en de aangetekende brieven aangeklaagde toegestuurd op 02/03/2018, 16/03/2018 en 10/04/2018, met vraag om uitleg omtrent de eigendom van het door aangeklaagde te koop gestelde appartement als particulier met mededeling en vermelding van diens eigen telefoonnummer gekend bij het BIV als toebehorend tot aangeklaagde, waarop het Instituut nimmer informatie noch antwoord mocht ontvangen.

Dit is zonder meer een duidelijke en klare inbreuk op art. 44 van voornoemde Plichtenleer.

3.

Op grond van art. 21 van voornoemde plichtenleer is het elke erkende vastgoedmakelaar opgelegd om bij publicaties zichtbaar voor het publiek, klaar en duidelijk te doen blijken dat ze afkomstig zijn van een vastgoedmakelaar.

Bij afwezigheid van verweer, dienen de leden van de U.K. de vaststellingen te nemen voor waar en hechten de leden van de U.K. ongelooft aan enige ontdubbeling van hoedanigheid in hoofde van aangeklaagde die meent, dan wel veronderstelt, als zou deze inbreuk(en) kunnen verantwoorden.

Er is in de vermelde publicatie hoegenaamd geen vermelding van de handelsnaam, noch van het BIV-erkenningsnummer en andere voorschriften die volgens art. 21 in verwijzing naar art. 20 van voornoemde Plichtenleer die behoren vermeld te worden.

De leden van de U.K. achten enige belangenvermenging van goederen eigendom toebehorend tot een vennootschap van aangeklaagde geen verantwoording om louter op deze wijze een publicatie onder mom 'rechtstreeks van eigenaar' voor te wenden aan het publiek.

Het publiek, en elke geïnteresseerde in het pand is gerechtigd te weten dat de eigenaar/verkoper de hoedanigheid van erkend vastgoedmakelaar heeft en op die gronden gebonden is om de vigerende regelgeving en wetten na te leven, zo ook dat deze meer dan elke andere lukrake derde een professioneel is, die derhalve geïnformeerd is.

Meer, als erkende vastgoedmakelaar, behoort het tot de eer en waardigheid om zich op elk moment op elk vlak in elke daad en naar elkeen te profileren als 'professioneel'.

De inbreuken op de artn.. 1 en 21 zijn dienvolgens evenzeer afdoende bewezen.

4.

De leden van de U.K. vernemen middels oproeping dat aangeklaagde zijn deontologische plicht van vorming, hem opgelegd middels art. 36 van voornoemde plichtenleer, heeft nagelaten te voldoen.

Immers bij gebreke aan voorlegging van enig bewijs dient aangenomen te worden dat de vaststellingen juist zijn.

De inbreuk op art. 36 van voornoemde Plichtenleer staat zodoende eveneens vast en is bewezen.

5.

De leden van de U.K. achten de inbreuken elk op zich, als in hun geheel niet weinig. Zeker niet waar deze het beroep oneer aandoen, dan wel dat aangeklaagde de 'eer' een vastgoedmakelaar waardig besmeurt en hiermee het algemeen beeld van de vastgoedmakelaardij oneer aandoet. De klacht doet dan ook allusie op 'oplichting'.

Vanuit enige en eender welke vorm of soort van bedrog, kan er nimmer een juist resultaat beoogd worden, noch bekomen worden.

Het is de innige overtuiging van de U.K. en voor zover de vraag mocht rijzen, 'omissie' van hoedanigheid en identificatie gegevens is even fout als foutieve informatie meedelen en vormt derhalve een zware inbreuk.

6.

De leden bemerken in het blazoen van aangeklaagde een eerdere schrapping alsook eerherstel.

Dit laatste dateert van 31.03.2016 en kan blijkbaar geen twee jaar ongeschonden blijven.

De leden van de U.K. vermoeden dat herstel en hervul in hoofde van aangeklaagde dicht tot te nauw bij elkaar liggen.

7.

De leden van de U.K. buigen zich in huidig dossier en met oog op beoordeling van dit dossier over de huidige oproeping en de daarin opgenomen aanklachten, die één voor één aangenomen worden als bewezen.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen de sanctie van berisping vereist.

Voorts is gelet op de inbreuk op art. 36 een bijkomende vormende sanctie aangewezen, dit ten belope van 30 uur vorming bovenop de deontologisch te vervullen plicht tot het volgen van vorming met uitsluiting van e-learning en dit tegen uiterlijk 01.04.2019, uiterste datum waarop aangeklaagde gehouden is om op eigen initiatief het bewijs voor te leggen van o.m. 01.01.2017 tot 31.12.2018 ten belope van de deontologisch voorgeschreven aantal uren ten belope van 20 uur en tegen 01.04.2019 ten belope van de bij huidige beslissing 30 uur bijkomende vorming.

**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 **berisping**.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 30 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 1 april 2019** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.

(...)