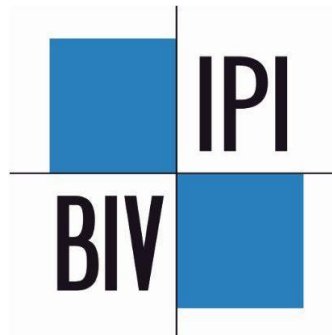


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4297**

bij verstek

Van 11 januari 2023

Dossier : T12744

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-bemiddelaar wordt verweten, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, 15000 EUR cash in het zwart van de koper te hebben ontvangen. Dit blijkt uit de print van sms verkeer tussen de koper en de stagiair waarvoor de aangeklaagde als stagemester optrad, en uit de getuigenverklaring onder eed van de voornoemde stagiair. De getuige laat verstaan dat het bodformulier en de belofte die werd ondertekend verschilden in prijs. Het verschil van 15000 EUR werd in een enveloppe aan de vastgoedmakelaar overhandigd. Deze werd overgemaakt aan de verkopers, de commissie van de aangeklaagde werd van de enveloppe afgehouden en geïnd. De leden van de Uitvoerende Kamer stellen dat een dergelijke handelingswijze duidelijk in strijd is met de antiwitwaswetgeving en artikel 1 en 34 van de BIV-plichtenleer. De aangeklaagde vastgoedmakelaar krijgt een schraping van het Tableau van vastgoedmakelaars als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 4 oktober 2021 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 23 november 2021** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 10.20 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde verschijnt in persoon.

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat hij **geen afstand** wenst te doen van zijn recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

Na de behandeling ter zitting beslist de Uitvoerende Kamer bij tussenbeslissing nr. 4111 d.d. 21 januari 2022 om een getuigenverhoor af te nemen van mevrouw (...) op datum van 1 april 2022.

Na het getuigenverhoor werd aangeklaagde op 19 september 2022 opgeroepen voor de behandeling van zijn dossier op de zitting van 4 november 2022.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 15 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt noch wordt vertegenwoordigd /

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

Gezien de gewijzigde samenstelling van de U.K. t.o.v. de eerdere zittingen en behandelingen van voornoemd dossier, is behandeling 'ab ovo' aangewezen.

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor geeft aan dat er op 23.11.2021 een klacht is van een stagiaire aangaande het betalen van een commissie deels zwart. Er was een bod d.d. 19.4.2021 t.b.v. 285.000 euro en de overeenkomst, verkoopbelofte d.d. 28.4.2021 t.b.v. 270.000 euro. Het relaas van het onderhoud in de keuken met de kandidaat-koper zoals blijkt uit het getuigenverhoor. De getuige stelt dat zij de transactie gezien heeft. De plaatsvervangend rechtskundig assessor benadrukt dat de getuige B.I.V.-aangesloten is en onder ede verklaard heeft omtrent de overhandiging van de enveloppe.

De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van schrapping zou worden opgelegd.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **11/01/2023** 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. T12744

1. In u hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), 15000 EUR cash in het zwart te hebben ontvangen, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 27 juli 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht waarin ze stelt:

“Op de dag van ondertekening aankoop/verkoopbelofte waren er 3 getuigen aanwezig op kantoor:

- (...)

- *Stagiair voor 1 dag:* (...)

- (...)

Overdracht van geld werd in de keuken gedaan va koper naar Dhr (...). Bij voormezen mocht (...) er nog bij zijn als leermoment. Wanneer het tijd was voor overdracht geld werd zij verzocht de ruimte te verlaten. Ikzelf ben er bij mogen blijven zitten en heb dus de overdracht van €15 000 van Dhr (...) naar de verkopers gezien. Ook al handelde ik in naam van Dhr (...), ben ik bereid mijn verantwoordelijkheid in deze feiten op te nemen. De machtspositie van mijn stagemeeester had hier geen verschil in mogen maken.”;

- het document prijs voorstel d.d. 19 april 2021 waarmee de heer (...) een bod van 285000 EUR op voormeld onroerend goed uitbrengt, geldig voor een periode van 10 dagen;

- de overeenkomst van tijdelijke verkoop/aankoop-belofte d.d. 28 april 2021, afgesloten tussen enerzijds de heer (...) en mevrouw (...) en anderzijds de heer (...), waarin een waarborg van 13500 EUR is bepaald en een verkoopprijs van 270000 EUR, hetgeen 15000 EUR minder is dan de op 19 april 2021 door de heer (...) geboden prijs;

- de print van sms-verkeer d.d. 27 april 2021 tussen de heer (...) en mevrouw (...), waarin wordt gesteld:

“Hey

Alles duidelijk voor morgen?

13,5 overschrijven en 15 is samen 28,5 😊”

(inbreuk op de artikelen 1 en 34 van het Reglement van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op artikel 66 en 67 van de Antiwitwaswet).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

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

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 34 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op de artn. 66 en 67 van de Antiwitwaswet.

1.

Voornoemd dossier vloeit voort uit wederzijdse klachten bij het Instituut van de stagiair en aangeklaagde als stagemeeester.

De klacht van de stagemeeester werd geseponeerd.

De klacht van de stagiaire leidde tot onderzoek en oproeping.

Het betreft de verkoop van het onroerend goed te (...).

Voor voornoemd goed werd de prijs geboden t.b.v. 285.000 euro; bod welk leidde tot de verkoop-aankoopbelofte d.d. 28.04.2021 t.b.v. 270.000 euro, waarin een waarborg werd bepaald t.b.v. 13.500 euro. Kortom 15.000 euro minder dan het bod welk werd uitgebracht op 19.04.2021 en welk geldig was gedurende 10 dagen, doch op zelfde dag en ter plaatse was aanvaard.

2.

Er is de voorafgaande sms zoals opgenomen in de oproeping.

Er is de getuigenverklaring onder eed, o.m. :

“De eigenaars waren aanwezig en er werd onmiddellijk ondertekend ter plaatse, in het te bezichtigen pand”.

“De verkoopprijs lag 15.000 euro lager en de kopers en verkopers zeggen daar niets op”.

“Ik ben in de ruimte mogen blijven bij de voorlezing. Toen werd duidelijk waarom er 15.000 euro minder betaald werd. Er werd een enveloppe overhandigd door de heer (...) aan de verkopers....het geld werd zelfs geteld. Er werd een papier voor ontvangst getekend....Het was exact 15.000 euro”.

De getuige laat onder eed niet mis te verstaan dat het bodformulier en de belofte die werd ondertekend, verschilden in prijs.

De getuige wist mee te delen dat de koper niet over de middelen beschikte om het volledig voorschot te betalen en vroeg om minder dan 10 % te betalen.

De getuige verklaarde eveneens:

“Na de compromis bleven de kopers zitten om hun afrekening te krijgen op de compromisprijs. De commissie van de heer (...) werd van de enveloppe afgehouden en geïnd.”

3.

In het kader van de antiwitwaswetgeving geldt dat alle bewijsstukken en registratiegegevens van verrichtingen, nodig voor het identificeren en nauwkeurig reconstrueren van de uitgevoerde verrichtingen, gedurende 10 jaar moeten worden bijgehouden; voorts dat geen enkele betaling in contanten kan worden verricht of ontvangen voor meer dan 3000 euro, of in het kader van een verrichting/geheel van verrichtingen waartussen een verband lijkt te bestaan.

De ontvangen som in de enveloppe t.b.v. 15.000 euro is duidelijk in strijd met de artn. 66 en 67 van de antiwitwaswetgeving; tevens en tegelijk een regelrechte inbreuk op art. 1 van de Plichtenleer.

Uit voorgaande volgt dat gelet op de ‘ontvangst’ van de som in de enveloppe en het gegeven dat daarvan de commissie werd afgehouden, met omissie van een kwijtingsbewijs, de inbreuk op art. 34 van de Plichtenleer voornoemd, tevens valt te weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven en het dossier in haar geheel.

Geen van de partijen heeft de service genoten van een erkend vastgoedmakelaar die handelt en uitvoert overeenkomstig de wetgeving en reglementaire bepalingen.

Geen van de partijen heeft de service genoten naar behoren.

Het handelen door aangeklaagde in strijd met de Plichtenleer en de antiwitwaswetgeving is een regelrechte blaam en aantasting van het imago van een erkend vastgoedmakelaar.

Immer, middels het handelen van aangeklaagde, weze duidelijk dat het vertrouwen in een correct handelen gefnuikt moet worden genoemd.

De leden van de U.K. onthouden zich aan bloemlezing van de consequenties hieruit volgend voor alle partijen.

Aangeklaagde honoreert op die wijzen, en al zeker niet in hoedanigheid van stagemester, het beroep van een erkend vastgoedmakelaar allerminst. Wel integendeel.

De inbreuken door aangeklaagde zijn onmiskenbaar. De uiteenzetting gedurende eerdere behandeling wijst op de wil van aangeklaagde om de inbreuken te ontkennen/te miskennen.

Vertrouwen komt te voet, maar gaat te paard.

De leden van de U.K. menen dat er op de lijst van erkende vastgoedmakelaars geen ruimte is voor wie eigen regels toepast naast en bovenop de vigerende regelgeving en die de essentie van te bieden als erkend vastgoedmakelaar de tussenkomst als professioneel miskent.

Om reden dat de leden van de U.K. oordelen als volgt en passend;

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

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt de heer (...) 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 ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het aangeklaagde alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)