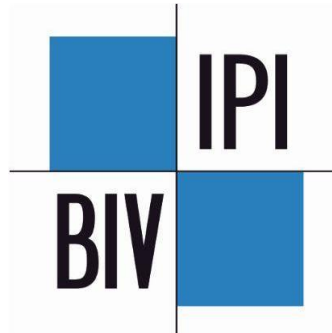


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4295**

bij verstek

Van 11 januari 2023

Dossier : T13272

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar wordt verweten te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsovereenkomst die voldoet aan de vereisten. Ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer laat hij na een kopie van een bemiddelingsovereenkomst over te maken. De leden moeten stellen dat bij gebreke aan een geschreven opdracht de onduidelijkheden omtrent de grenzen van de opdracht integraal toe te rekenen zijn aan aangeklaagde. Ook zou hij zelf hebben beslist tot vrijgave van de huurwaarborg aan de huurder, en dit zonder akkoord van de verhuurder. Hij besteedde eveneens te weinig aandacht aan zijn verplichtingen inzake permanente vorming. Sanctie: 6 weken schorsing, waarvan 2 weken effectief en 4 weken met uitstel gedurende 5 jaar. Het uitstel is afhankelijk van het volgen van opleidingen ten belope van 21 uren.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar de vraag tot uitstel op grond van het bijgevoegd ziektebriefje voor 03.11 t/m 04.11 met de vermelding dat aangeklaagde de woning mag verlaten. Geeft aan dat betrokkene werd verwittigd dat de behandeling van het dossier doorging, dat deze tevens uitdrukkelijk werd ingelicht van de mogelijkheid om zich te laten vertegenwoordigen, dan wel schriftelijk verweer te voeren. Bij gebreke waaraan de plaatsvervangend rechtskundig assessor bij verstek wijst op de vaststellingen in het dossier; m.n. het handelen zonder geschreven bemiddelingsovereenkomst, voorts zelf besliste over de vrijgave van huurwaarborg zonder akkoord van de verhuurder.

Voorts wijst op de vaststelling aangaande de permanente vormingsplicht over de jaren 2020 en 2021, met respectievelijk een tekort ten belope van 8 en 6 uren en vordert dat aangeklaagde de maatregel van 6 weken schorsing zou worden opgelegd, waarvan 2 weken effectief, de rest met uitstel gedurende 5 jaar en met daaraan gekoppeld de voorwaarde tot het volgen van extra vorming ten belope van 21 uur tegen uiterlijk 30.06.2023.

Ter zitting verscheen niks of niemand.

De debatten werden 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. T13272

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

1. te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsovereenkomst die voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 25 januari 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- uw schrijven d.d. 15 maart 2022 aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer middels mail d.d. 5 mei 2022 en aangetekend schrijven d.d. 15 juli 2022 nalaat kopie van een bemiddelingsovereenkomst voor voormeld onroerend goed over te maken

(inbreuk op de artikelen 1, 8 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op art. 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007);

2. zelf te hebben beslist tot vrijgave van de huurwaarborg aan de huurder, en dit zonder akkoord van de verhuurder, mevrouw (...), hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 25 januari 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- het schrijven d.d. 5 april 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- uw schrijven d.d. 3 mei 2022 aan de Uitvoerende Kamer gericht;

(inbreuk op de artikelen 1, 30 en 32 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

3. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw verplichtingen inzake permanente vorming, hetgeen blijkt uit het feit dat:

- de Uitvoerende Kamer slechts over attesten ten belope van 2 uur door u in 2020 gevolgde permanente vormingen beschikt, daar waar er attesten ten belope van 10 uren permanente vorming vereist zijn (opname op 1 dekolom);
- de Uitvoerende Kamer slechts over attesten ten belope van 4 uur door u in 2020 gevolgde permanente vormingen beschikt, daar waar er attesten ten belope van 10 uren permanente vorming vereist zijn (opname op 1 dekolom);
- uw schrijven d.d. 15 maart 2022 aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- het feit dat u ondanks verzoek vanwege de Uitvoerende Kamer via schrijven d.d. 3 februari 2022 geen attesten van door u in 2020 en 2021 gevolgde permanente vorming voorlegt

(inbreuk op artikel 1 en 37 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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, 8, 30, 32, 37 en 44 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018 en op art. 2 van het KB van 12.01.2007.

Met oog op de leesbaarheid, wordt de chronologie van de oproeping hierna verder gevolgd teneinde de tenlasteleggingen te beoordelen.

1.

Betreffende het bemiddelen zonder geschreven overeenkomst die voldoet aan de vereisten van het KB van 12.01.2007, dan wel de inbreuk op de artn. 1, 8 en 44 van de Plichtenleer voornoemd en art. 2 van het K.B. hier voornoemd.

Blijkens de gegevens in het dossier is aangeklaagde aangezocht geweest door de klaagster tot het zoeken van huurders en de nodige verrichtingen tot bemiddelen voor een woning te (...). Enige schriftelijke bemiddelingsovereenkomst, waarin de rechten en plichten van partijen duidelijk zijn vastgelegd, ontbreekt; is onbestaand.

Terloops zouden de ‘huurders’ die door aangeklaagde zouden zijn ‘aangeraden’ het onroerend goed vervroegd/eerder dan einde opzeg hebben verlaten, met weigering tot algehele betaling.

Noch het huurcontract, noch enige intredende plaatsbeschrijving werden geregistreerd.

Aangeklaagde stelt dat de verhuurder hier moet over waken, dat dit niet behoort tot zijn taak. Het vertrek zonder verdere schadevergoeding wijt die dan maar aan het tekort van de opdrachtgever/klaagster.

Aangeklaagde meent dat hij kon en mocht oordelen over het vrijgeven van de huurwaarborg want besliste zelf dat de ‘schade’ miniem te noemen was.

Huurwaarborgsom waarover aangeklaagde blijkens nog over beschikte.

Aangeklaagde stelt dat hij service heeft verleend, door zo snel als mogelijk een nieuwe huurder voor het desbetreffend pand te zoeken en dit aan een verminderde commissie.

Aangeklaagde stelt samenvattend:

*“...Manquo huurgeld 3^e maand (oktober)..
....Misverstand registratie....
...Aanwending huurborg...*

...Gehalveerde commissievergoeding... ”.

Meent dit te hebben toegelicht en zijn verantwoordelijkheden te hebben opgenomen.

De leden moeten stellen dat bij gebreke aan een geschreven opdracht; de onduidelijkheden omtrent de grenzen van de opdracht, hieruit voortvloeien en integraal toe te rekenen zijn aan aangeklaagde.

Aangeklaagde kan niet gevolgd worden dat deze slechts ‘strictu senso’ zou gehouden zijn geweest tot het zoeken van een huurder en het aanbieden van een correct huurcontract.

Voorts heeft de plaatsvervangend assessor lopende het onderzoek meerdere malen verzocht tot overlegging van de opdracht; menig antwoord omtrent de fysieke incapaciteiten die aangeklaagde overvielen zijn gericht geweest aan het Instituut, doch nimmer een contract/verhuuropdracht.

Op grond waarvan de leden oordelen dat de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 8 en 44 van de Plichtenleer zoals voornoemd en art. 2 van het KB van 12.01.2007 bewezen is en dient te worden weerhouden ten laste van aangeklaagde.

2.

Betreffende de vrijgave van de huurwaarborg zonder akkoord van de verhuurder.

In verwijzing naar wat hierboven werd uiteengezet, wordt dit integraal erkend door aangeklaagde.

De huurwaarborg die blijvend op de derdenrekening van aangeklaagde prijkte en zonder akkoord van de verhuurder aan de uittredende huurder werd vrijgegeven, kan niet in overeenstemming met de artn. 30 en 32 van de Plichtenleer voornoemd worden geacht.

Op grond waarvan de leden oordelen dat de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 30 en 32 van de Plichtenleer voornoemd, bewezen is en dient te worden weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3.

Betreffende de permanente vormingsplicht.

Aangeklaagde is net zoals elk ander erkend vastgoedmakelaar op grond van art. 37 gehouden tot het attesteren van permanente vorming ten belope van 10 uur, per jaar, per dekolom.

Aangeklaagde prijkt op de dekolom van de bemiddelaars en is gehouden over de periode 2020-2021 telkenmale 10 uur, per jaar, te attesteren.

Verwijzend naar de proza die het Instituut kreeg toegestuurd, blijkt dat aangeklaagde met wat fysieke moeilijkheden en lasten te kampen heeft gehad.

Lopende deze periode kon en mocht het Instituut hieromtrent niks ontvangen - dienstige stukken ontbreken en betreffen alle verklaringen van aangeklaagde zelf.

Ongeacht deze fysieke trouwerende situaties bleef aangeklaagde actief als bemiddelaar, genoot deze de erkenning, doch achtte zichzelf boven de wetgeving en niet nodig om afdoende uren te attesteren.

Op grond waarvan de tenlastelegging op grond van de artn. 1 en 37 van de Plichtenleer voornoemd, bewezen zijn en ten laste van aangeklaagde worden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

De leden verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Elke tenlastelegging is weerhouden ten laste van aangeklaagde.

De eenzijdige en willekeurige invulling om als erkend vastgoedmakelaar actief te zijn, strijdig met de voorgeschreven rechtsregels en met tig veel onachtzaamheden, die anderen, o.m. en specifiek de opdrachtgever, schade berokkenen is ondermaats te noemen.

Van een professioneel kan en mag een performante tussenkomst als bemiddelaar worden verlangd en verwacht. Het start met de opmaak van een opdracht. Immers de opdrachtgever moet hiertoe niet instaan. Meer, enige vordering tot commissie, bij gebreke van een voorafgaande schriftelijke opdracht is evenmin terecht. Niet één keer, maar in deze twee keer (zelfs als er vermindering werd gevorderd bij de tweede keer verhuring).

Voorts, het niet instaan van registratie. Niet de opdrachtgever heeft hier fout aan, nu ingevolge het ontbreken van de voorafgaande schriftelijke opdracht, dit nimmer duidelijk kon genoemd worden dat niet kon/mocht verwacht worden dat aangeklaagde hiertoe zou instaan.

De vrijgave van huurwaarborg - die blijkens mededeling nog op de derdenrekening van aangeklaagde stond - zonder akkoord van de opdrachtgever en geheel op eigen oordeel, wijst alsnog op een ongeoorloofde eigengereide werkwijze. Geheel en zonder enige opdracht/mandaat.

De leden menen dat dergelijk handelen de erkende vastgoedmakelaar als ‘professioneel’ schadeberokkenend kan zijn en het imago aantast.

Waar fysieke lasten kunnen worden erkend als omstandigheden die de attestering van vormingsplicht bemoeilijken; doch met de mogelijkheid en aanvaarding van ‘webinars’, is het zich onttrekken aan deze plicht evenmin eervol te bestempelen.

De weerhouden tenlasteleggingen bewijzen dat ‘vorming’ wel meer dan essentieel en nodig moet worden genoemd in hoofde van aangeklaagde.

Op grond waarvan de leden volgende maatregel als passend achten;

**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 **6 weken schorsing, waarvan 2 weken effectief en 4 weken met uitstel gedurende 5 jaar, 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 hem 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.

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van opleidingen ten belope van 21 uren (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De heer (...) zal **uiterlijk op 30 juni 2023** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.
Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig door aangeklaagde op eigen initiatief te worden overgemaakt.

(...)