

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING

IN EERSTE AANLEG

nr. 4526

Van 29 maart 2024

Dossier: T15147

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaars wordt verweten derdengelden niet transparant te behandelen, door gelden in globo over te schrijven naar de kantoorrekening. Ook werd er in verschillende dossiers publiciteit gevoerd zonder op correcte wijze de verplichte inlichtingen inzake stedenbouw en energieprestatiecertificaat te vermelden. Sanctie: een berisping.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...)

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 22 november 2023 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 26 januari 2024** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen 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.

Mevrouw (...)

Mevrouw (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 22 november 2023 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 26 januari 2024** teneinde er toelichting te verstrekken en er haar verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen 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 zij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had zij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

Mevrouw (...)

Mevrouw (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 22 november 2023 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 26 januari 2024** teneinde er toelichting te verstrekken en er haar verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen 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 zij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had zij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

Algemeen:

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 15.30 uur opgeroepen waarbij aangeklaagden worden vertegenwoordigd door Mter. (...), advocaat aan de Balie (...), kantoorhoudende te (...).

Ter zitting verklaart de raadsman voor alle aangeklaagden dat zij **geen afstand** wensen te doen van hun recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart de raadsman voor alle aangeklaagden dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hij 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.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor wijst op een problematiek met de derdenrekening. In de periode van 10 mei 2021 tot en met 18 juli 2023 werden er gelden in globo overgedragen. Deze werkwijze is niet transparant, noch klaar, noch duidelijk. De vermelding van stedenbouwkundige informatie en EPC, bepaalde informatie zou zijn 'afgeknipt' bij de outprint en niet meegedeeld. Er is het blanco tuchtverleden in hoofde van elk der aangeklaagden. De rechtskundig assessor vordert dat elke aangeklaagde de maatregel van 2 maanden schorsing wordt opgelegd, laat het aan de U.K. over om te oordelen of dit volledig of gedeeltelijk met uitstel zal worden opgelegd en vordert in geval van uitstel de termijn van 3 jaar.

Aangeklaagden, alle en elk vertegenwoordigd door Mter. (...), worden gehoord in hun middelen en verweer.

Het is een zeer zware vordering voor feiten waarvan de rechtskundig assessor vindt dat hij ze niet transparant acht.

Er zijn op geen enkele manier gelden ontvreemd geworden.

Er is geen kennisname van klacht of mensen die iets te uiten hebben.

Bij verkoop gaan de voorschotten naar de derdenrekening van de notaris - geen verrichtingen over de derdenrekening - hier geen anomalie.

Bij verhuur/rentmeesterschap/jaarverhuur komt de huurwaarborg ten belope van 1 maand en de kosten van de plaatsbeschrijving op de derdenrekening terecht.

Keer op keer komt er geld binnen en wordt dit doorgestort, geheel overeenkomstig de overeenkomst tot verhuur.

Andere bedragen worden gefactureerd.
Het geld blijft even op de derdenrekening staan.
De gelden gaan direct van de derdenrekening naar de klant als dit nodig is.
De derdenrekening is geen spaarpot.
Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt geopperd dat dit 'fiscaal' kan zijn.
Waarop de raadsman stelt dat er hier dan zou vastgelopen worden.
Er gebeurt nooit een terugstorting, moet wel, anders loop je vast.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. , de vaststelling dat het 'alle' 'ronde' bedragen zijn.
In minder dan 6 maanden werd 80.000 euro overgeschreven.
Slechts 1 papier wordt voorgelegd, geen andere documenten.
Er worden geen aanvullende stukken gevraagd.
Transparantie t.a.v. de geldblokken kan beter.
Naar de klanten toe geldt wel volledige transparantie.

Het is een kantoor van 18 mensen.
Er is geen enkele anomalie vastgesteld geworden.
De controleerbaarheid is onderscheiden t.a.v. het cliënteel, de vennootschap.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor; dit geldt ook voor ons.
Waarop de voorzitter van de U.K. tussenkomt en stelt dat aangeklaagden hun verweer kiezen.

Waarop de raadsman verwijst naar het attest dat hij voorlegt. Er zijn geen klachten. Er gebeuren geen anomalieën.
De werkwijze zal aangepast worden.
Wij leggen afdoende stukken voor.
Er zijn geen frauduleuze ontvreemdingen.
Transparant kan hoger geschakeld worden.
We kunnen informatie verstrekken.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. in 2021, 30.000 euro, 2022 niks en 2023 80.000 euro overgeschreven, hoe verklaart u dit ?
Waarop de raadsman stelt dat dit in 1 pakket werd overgeschreven.
Hadden ze 1 per 1 overgeschreven, zou het niet zoveel duidelijker zijn.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor: in bulk moeilijker, individueel is transparanter.

We vragen de vrijspraak op de 1^e tenlastelegging.

Het systeem print af, bepaalde info is er afgevallen.
Zie wat we gedaan hebben. Slechts enkele elementen. Laksheid.
Hiertoe wordt maximale opschorting gevorderd.
Het zijn wettelijke verplichtingen.

Op tussenkomst van de U.K. wordt verzocht tot toelichting over 3 mensen, wie zijn dit ?
Waarop de raadsman mededeelt 2 zaakvoerders en 1 medewerker met beperkte volmacht.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **29/03/2024** 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. T15147

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de activiteiten van het vastgoedkantoor (...) nv, met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...):

1. minstens in de periode van 10 mei 2021 tot en met 18 juli 2023 gelden van de (...) -derdenrekening met nr. (...) naar diverse rekeningen te hebben overgeschreven met de vermelding '(...)' zonder dat duidelijk is waar de overgeschreven bedragen op slaan, zonder dat duidelijk is of het om bedragen gaat die conform instructie van een opdrachtgever of een betrokken partij of gerechtelijke beslissing mochten worden overgeschreven, zonder dat duidelijk is of het om voorschotten of waarborgen ging en zonder dat u aantoont dat dit om commissiegelden zou gaan waarvoor correct gefactureerd werd, te weten:

- 30000 EUR op 10 mei 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;*
- 40000 EUR op 31 januari 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;*
- 30000 EUR op 6 april 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;*
- 10000 EUR op 18 juli 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;*

hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 16 oktober 2023 met verslagnummer 2023/T15147 n.a.v. het plaatsbezoek op 16 oktober 2023 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;*
- het overzicht van de verrichtingen op de (...) -derdenrekening met nr. (...) in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 oktober 2023;*
- het overzicht van de volmachthouders op de (...) -derdenrekening met nr. (...)*

(inbreuk op artikel 1, 29, 30 en 66 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 3, 3° van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V., en op artikel 461 Sw.);

2. in het kader van de verkoop van onroerende goederen gelegen te:

a. (...);

b. (...);

publiciteit te hebben gevoerd zonder op correcte wijze de verplichte inlichtingen inzake stedenbouw en energieprestatiecertificaat te vermelden, en tevens te hebben nagelaten de verplichte vermeldingen inzake stedenbouw en energieprestatiecertificaat te vermelden in de publiciteit die u voor panden in uw etalage voert, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 16 oktober 2023 met verslagnummer 2023/T15147 n.a.v. het plaatsbezoek op 16 oktober 2023 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- de prints d.d. 12 oktober 2023 van uw publiciteit voor voormelde onroerende goederen op (...)

(inbreuk op artikel 1 en 55 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op artikel 11.2.1. §3 van het Energiedecreet).

(...)

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. T15147

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de activiteiten van het vastgoedkantoor (...) nv, met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...):

1. minstens in de periode van 10 mei 2021 tot en met 18 juli 2023 gelden van de (...) -derdenrekening met nr. (...) naar diverse rekeningen te hebben overgeschreven met de vermelding '(...)' zonder dat duidelijk is waar de overgeschreven bedragen op slaan, zonder dat duidelijk is of het om bedragen gaat die conform instructie van een opdrachtgever of een betrokken partij of gerechtelijke beslissing mochten worden overgeschreven, zonder dat duidelijk is of het om voorschotten of waarborgen ging en zonder dat u aantoont dat dit om commissiegelden zou gaan waarvoor correct gefactureerd werd, te weten:

- 30000 EUR op 10 mei 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

- 40000 EUR op 31 januari 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

- 30000 EUR op 6 april 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

- 10000 EUR op 18 juli 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 16 oktober 2023 met verslagnummer 2023/T15147 n.a.v. het plaatsbezoek op 16 oktober 2023 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- het overzicht van de verrichtingen op de (...) -derdenrekening met nr. (...) in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 oktober 2023;

- het overzicht van de volmachthouders op de (...) -derdenrekening met nr. (...)

(inbreuk op artikel 1, 29, 30 en 66 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 3, 3° van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V., en op artikel 461 Sw.);

2. te hebben nagelaten de verplichte vermeldingen inzake stedenbouw en energieprestatiecertificaat te vermelden in de publiciteit die u voor panden in uw etalage voert, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 16 oktober 2023 met verslagnummer 2023/T15147 n.a.v. het plaatsbezoek op 16 oktober 2023 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- de prints d.d. 12 oktober 2023 van uw publiciteit voor voormelde onroerende goederen op (...)

(inbreuk op artikel 1 en 55 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op artikel 11.2.1. §3 van het Energiedecreet).

(...)

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. T15147

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de activiteiten van het vastgoedkantoor (...) nv, met zetel te (...), met ondernemingsnummer (...):

1. minstens in de periode van 10 mei 2021 tot en met 18 juli 2023 gelden van de (...) -derdenrekening met nr. (...) naar diverse rekeningen te hebben overgeschreven met de vermelding '(...)' zonder dat duidelijk is waar de overgeschreven bedragen op slaan, zonder dat duidelijk is of het om bedragen gaat die conform instructie van een opdrachtgever of een betrokken partij of gerechtelijke beslissing mochten worden overgeschreven, zonder dat duidelijk is of het om voorschotten of waarborgen ging en zonder dat u aantoont dat dit om commissiegelden zou gaan waarvoor correct gefactureerd werd, te weten:

- 30000 EUR op 10 mei 2021 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

- 40000 EUR op 31 januari 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

- 30000 EUR op 6 april 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

- 10000 EUR op 18 juli 2023 naar de rekening met nr. (...) op naam van (...) nv;

hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 16 oktober 2023 met verslagnummer 2023/T15147 n.a.v. het plaatsbezoek op 16 oktober 2023 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- het overzicht van de verrichtingen op de (...) -derdenrekening met nr. (...) in de periode van 1 januari 2021 tot en met 11 oktober 2023;

- het overzicht van de volmachthouders op de (...) -derdenrekening met nr. (...)

(inbreuk op artikel 1, 29, 30 en 66 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 3, 3° van de richtlijn betreffende de derdenrekening van de vastgoedmakelaar hebben tot voorwerp de artikelen 29, 66 en 68 van de plichtenleer van het B.I.V., en op artikel 461 Sw.);

2. te hebben nagelaten de verplichte vermeldingen inzake stedenbouw en energieprestatiecertificaat te vermelden in de publiciteit die u voor panden in uw etalage voert, hetgeen blijkt uit:

- het verslag d.d. 16 oktober 2023 met verslagnummer 2023/T15147 n.a.v. het plaatsbezoek op 16 oktober 2023 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer;

- de prints d.d. 12 oktober 2023 van uw publiciteit voor voormelde onroerende goederen op (...)

(inbreuk op artikel 1 en 55 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op artikel 5.2.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en op artikel 11.2.1. §3 van het Energiedecreet).

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.

Aangeklaagden zijn allen en elk opgeroepen ten einde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van hun verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 29, 30, 55, 66 van de plichtenleer zoals vastgelegd in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018, op art. 3, 3° van de richtlijn betrekking hebbend op de derdenrekening, op art. 461 Sw., op art. 5.2.6 VCRO en op art. 11.2.1.§ 3 Energiedecreet.

1.

Aangaande de verrichtingen op de derdenrekening de tenlastelegging op grond van de artn. 1, 29, 30, 66 van de plichtenleer, art. 3, 3° van de richtlijn en art. 461 Sw. in de periode van 10 mei 2021 tot en met 18 juli 2023.

De leden van de U.K. verwijzen naar de oproeping en de opsomming van 4 verrichtingen:

- 30.000,00 euro op 10 mei 2021
- 40.000,00 euro op 31 januari 2023
- 30.000,00 euro op 6 april 2023
- 10.000,00 euro op 18 juli 2023

Elk van de aangeklaagden is volmachthouder op de derdenrekening en is deontologisch de verantwoordelijke voor de verrichtingen.

De richtlijn betrekking hebbend op de derdenrekening, art. 3, 3° maakt dat er geen enkele vorm van compensatie, fusie of eenheid mag bestaan tussen de derdenrekening en andere bankrekeningen van de vastgoedmakelaar.

Het gevoerd verweer stelt dat aangeklaagden zich niet bewust waren dat ze mogelijks verkeerd handelden en hun werkwijze ondertussen hebben aangepast.

De werkwijze die mogelijks tot enige verwarring aanleiding kan geven zou de huurbemiddeling moeten zijn, waarbij omwille van bedrijfsefficiëntie niet steeds de opvorderbare kost van ereloon aan huurbemiddeling en kost van plaatsbeschrijving door de opdrachtgever, wel wordt aangerekend, doch niet geïnd.

De facturen zouden a.h.w. worden gegroepeerd en pas ten gepaste tijde worden getransfereerd naar de vennootschapsrekening. Bedrag welk steeds lager zou zijn dan wat hen op basis van de uitgeschreven facturen toekomt.

Idem wat betreft rentmeesterschap.

Er zou nooit worden geïnd wat niet gefactureerd werd, op grond waarvan aangeklaagden voorhouden dat er zich geen fiscaal-technisch, noch boekhoudkundig probleem zou stellen.

Derwijze dat de aangeklaagden er prat op gaan dat zij zich nimmer onrechtmatig bedragen toe-eigenen.

Loutere doorstorting van hetgene waar de vennootschap op gerechtigd is, in globo.

Op grond waarvan het verweer stelt dat de inkomende bewegingen wel traceerbaar zijn t.a.v. de klant en dat met wil tot samenlezing, er wel transparantie en leesbaarheid is, mits aanvaarding dat de bedragen pas later aan de vennootschap worden doorgestuurd.

Er is erkenning dat de gelden die aangeklaagden toekomen aan commissies of facturen 'geparkeerd' blijven op de derdenrekening, en niet 'per direct' worden doorgestort naar de kantoorrekening.

Op grond waarvan aangeklaagden menen dat dit geen deontologische inbreuk kan zijn.

Zij blijven beweren dat het bundelen van de doorstorting naar de kantoorrekening in grotere beweging gebeurd, doch dit op geen enkel ogenblik een inbreuk vormt op de artn. 29 en 30 van de plichtenleer, noch op art. 461 Sw.

Ook op grond van art. 3, 3° van de richtlijn wordt gesteld dat de uitgaande bewegingen beperkt moeten worden genoemd, het geen wir-war aan bewegingen betreft en de bedragen kunnen worden toegewezen aan de facturen die correct zijn uitgeschreven aan het cliënteel.

Stellend dat er duidelijke afscheiding is van de derdenrekening en de kantoorrekening, totale afwezigheid van compensatie/fusie.

Het verweer stelt dat het enkel met slechte wil is, dat zou kunnen gesteld worden dat de nodige transparantie ontbreekt.

De leden van de U.K. menen dat waar erkend wordt dat de bedragen in globo vanuit de derdenrekening terechtkomen op de kantoorrekening, en pas van daaruit afgepunt worden op de openstaande facturen, niet de nodige transparantie betreft, noch blijkt rechtstreeks vanuit de derdenrekening.

De leden van de U.K. willen nog aanvaarden dat er afwezigheid is van kwade wil, alsook dat er geen onrechtmatige toe-eigeningen gebeuren. Balansen en/of facturen die het sluitend bewijs vormen, liggen niet voor. Bewijs dat de gerechtigde gelden niet langer dan 4 maanden op de derdenrekening prijken, ligt evenmin voor.

Doch het gebrek aan transparantie vanuit de derdenrekening, rekening waarop de rechtskundig assessor wettelijk bevoegd is tot het uitoefenen van toezicht, kan niet worden ontkend. Dit is geen kwade wil, doch een de visu vaststelling vanuit de verrichtingen op de derdenrekening.

De inbreuk op de artn. 1 en 30 en 66 van de plichtenleer zoals voornoemd, wordt weerhouden.

2.

Aangaande de publiciteit - de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op artn. 1 en 55, alsook op art. 5.2.6 VCRO en art. 11.2.1. § 3 Energiedecreet

Dit betreft de panden:

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

De leden verwijzen naar het rapport van het controlebezoek op 16 oktober 2023 met de daarin opgenomen vaststellingen.

De leden verwijzen naar het gevoerd verweer, foutieve affichering die puur en louter gevolg is van een drukprobleem. Welk dadelijk werd verholpen.

De rechtzetting volgt op de erkenning van de vaststelling.

De finaliteit van art. 5.2.6 VCRO en art. 11.2.1. § 3 Energiedecreet kan niet in vraag worden gesteld, evenmin van de artn. 1 en 55 van de plichtenleer.

Publicatie behoort volledig en correct te zijn.

Onvolledig en met omissie, zelfs bij gebreke aan wil tot misleiding, is geen correct gevoerde publiciteit.

Of dit nu een occasionele materiële fout moet worden genoemd, weerhoudt het vaststellen van de inbreuk niet.

De tenlastelegging op grond van de artn. 1 en 55 van de plichtenleer voornoemd en op art. 5.2.6 VCRO en op art. 11.2.1 §3 Energiedecreet wordt weerhouden ten laste van aangeklaagden.

3. *STRAFMAAT:*

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, de uiteenzetting hierboven.

Vaststellingen zijn wat ze zijn.

Het weerhouden van de inbreuken volgt uit de vaststellingen.

De leden van de U.K. hebben tot wettelijke taak toezicht te voeren op de naleving door de erkende vastgoedmakelaars van de wetgeving en reglementering, zo nodig sanctionerend op te treden.

De ijver voor elk der aangeklaagden tot behoud van een tuchtrechtelijk blanco register is opgemerkt.

Het ontbreken aan intentie tot inbreuk, en eigen interpretatie omtrent de verrichtingen vanuit de derdenrekening is meerdere malen gehoord en gelezen. De occasionele materiële fout bij publicatie en het drukprobleem, of het 'afknippen', is eveneens gelezen en gehoord.

Een vrijspraak op grond van de 1^e tenlastelegging kan niet worden verleend. Niet naar één, niet naar elke aangeklaagde toe. Elk van de aangeklaagden is volmachthouder en de facto houdt deze/wordt geacht, dat deze toezichthouder is van alle verrichtingen op de derdenrekening.

De leden van de U.K. willen wijzen op de ernst en de stringente nood tot een transparantie die uit elke verrichting in eerste oogopslag vanuit de derdenrekening moet blijken.

Dit is onderscheiden van de transparantie die middels boekhouding nadien vanuit de kantoorrekening wordt gevoerd, middels afpunting met de eerdere uitgestuurde facturen. Een latere boekhoudkundige (al/niet correct) toewijzing wijzigt het ontbreken aan transparantie vanuit de derdenrekening niet.

Boekhoudkundig correct en nadien toe te wijzen is ronduit niet gelijk te stellen aan deontologisch correct. Deontologie, zeker waar het beheer van andermans gelden betreft (behoort te zijn), verdraagt geen neerslaand oogluikend toelaten. Meer, het moet benadrukt, een derdenrekening behoort het beheer te zijn van andermans gelden, geen 'parking' van 'eigen tegoeden'.

De leden aanvaarden het ontbreken van kwade wil hierbij door elk van de aangeklaagden.

De leden van de U.K. hadden vooral oor naar de wil tot wijziging van modus, wil opdat elke verrichting vanuit de derdenrekening voortaan transparant wordt en zal worden gevoerd.

Twee panden met onvolledige publicatie van alle nodige wettelijk te publiceren gegevens, is en blijft als vaststelling overeind, ook hier kan geen vrijspraak worden verleend.

De leden kunnen gelet op de wil tot rechtzetting en verdere remediëring, alsook het blanco tuchtrechtelijk verleden in hoofde van elk der aangeklaagden mild zijn in de strafmaat.

Met dien verstande dat de mildheid, los van het tekort aan inhoudelijk verweer en geheel op basis van de overtuiging van de verkozen leden, wel gewikt en overwogen is geschied, dermate dat geen van aangeklaagden de weerhouden inbreuken als verder te nihilleren zou achten, noch de op te leggen maatregel als misbaar kwaad zomaar en willig naast zich zou kunnen neerleggen.

Doch wel gelet op de overtuiging van de wil en ijver in hoofde van elk der aangeklaagden dat dergelijke inbreuken zich naar de toekomst toe en bij verdere controles niet meer zullen worden aangetroffen, en/of opgemerkt.

Op grond waarvan de leden van de U.K. oordelen als volgt;

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 tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...), in hoofde van mevrouw (...) en in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt hen elk uit dien hoofde de sanctie op van **berisping, 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).**

