

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING IN EERSTE
AANLEG**

nr. 4722

schriftelijk verweer

Van 10 januari 2025

Dossier: T15812

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

Samenvatting:

Nalaten opstellen intredende plaatsbeschrijving, nadien weigeren deel kost opmaken plaatsbeschrijving terug te storten aan huurder – niet meewerken tuchtonderzoek - na oproeping stuurt aangeklaagde een niet ondertekende plaatsbeschrijving naar de UK – aangeklaagde duidt op Corona-omstandigheid

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM:

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gelezen in haar schriftelijke middelen en verweer.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak in december 2024 en trekt zich terug voor beraadslaging. Door omstandigheden dient de uitspraak te worden verdaagd naar januari 2025.

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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006), thans het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:

Dossier nr. T15812

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar te hebben bemiddeld bij de verhuur van een pand gelegen te (...) en in dit kader te hebben nagelaten een plaatsbeschrijving op te stellen en nadien te hebben geweigerd aan de huurder zijn aandeel in de kost van de plaatsbeschrijving terug te storten, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 25 maart 2024 van de heer (...);

- het feit dat u niet reageert op de brieven d.d. 29 maart 2024, 25 april 2024 en 24 mei 2024 van de plaatsvervangend rechtskundig assessor;

- het schrijven d.d. 30 juli 2024 van de heer (...);

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 haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 44 van de Plichtenleer zoals opgenomen in de oproeping en op art. 9, §1 VI. Woninghuurdecreet.

Het betreft de bemiddeling tot verhuur door aangeklaagde in september 2020 te (...).

De huurder/klager heeft aangeklaagde bij aanvang betaald voor de intredende plaatsbeschrijving. Een factuur zou de huurder/klager nimmer ontvangen hebben.

De plaatsbeschrijving zou niet aan te treffen zijn door aangeklaagde in haar dossier en blijkt evenmin geregistreerd te zijn. De vraag door de huurder/klager, tot terugbetaling van de niet-genoten diensten tot opmaak van de intredende plaatsbeschrijving en registratie, wordt door aangeklaagde niet beantwoord.

Het eerste contact hiertoe werd door de klager gevoerd in januari 2024.

Aangeklaagde gaat er prat op dat er wel een intredende plaatsbeschrijving werd opgemaakt. Deze werd door haar aan het Instituut toegestuurd ná de oproeping.

Er is door aangeklaagde de toelichting van haar zwangerschap, haar afwezigheid op haar bureau en de genoodzaakte reorganisatie.

Het stuk dat zij toestuurt aan het Instituut, 28 pagina's aan plaatsbeschrijving, is door geen van de partijen geparafeerd, laat staan ondertekend.

Aangeklaagde duidt op de Corona-omstandigheden. De toen gebruikelijke methode om 3 exemplaren te sturen, met vraag om 2 exemplaren terug te sturen en 1 exemplaar door te sturen en het ander te houden met oog op registratie, zou blijken in dit dossier niet zijn genoteerd geweest. Aangeklaagde beaamt dat dit niet is opgevolgd en sluit niet uit dat dit verloren is gegaan met de post.

Ingevolge het ongemak is aangeklaagde bereid de klager te compenseren en hem de som van de plaatsbeschrijving terug te betalen. Zij vermeldt dat de klager nimmer om de kopie van de factuur zou hebben verzocht. Thans bevat het dossier deze factuur d.d. 15/09/2020.

De leden van de U.K. weerhouden de inbreuken op de artn. 1 en 44 van de Plichtenleer en art. 9 §1 Woninghuurdecreet ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier.

De Coronapandemie is voor eenieder een uitdaging geweest. Doch aangeklaagde als professioneel bemiddelaar is ingevolge haar opdracht gehouden tot het correct uitvoeren van haar taken.

De belangen van beide partijen noodzaken een correcte handelswijze m.b.t. de intredende plaatsbeschrijving en registratie.

De niet-opvolging van de nodige en vereiste acties door aangeklaagde, werd erkend.

De leden van de U.K. nemen thans kennis, dit middels de schriftelijke verweernota, van de medische en/of fysieke ongemakken die aangeklaagde zijn overvallen. Vast staat dat het behoort dat aangetekende post ook dan moet worden beantwoord. Meer, het is een deontologische plicht in hoofde van aangeklaagde om mee te werken aan het onderzoek.

Op grond waarvan de leden 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 tenlastelegging bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt mevrouw (...) 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).**

(...)