

BIV - BULLETIN

Nieuwe mandatarissen: nieuwe wetten ?

De verkiezingen voor het toekennen van de mandaten in de diverse organen binnen het BIV, periode 2001-2005, zijn achter de rug.

Circa 3.000 vastgoedmakelaars (ca. 35 % van de kiesgerechtigden) hebben hun vertrouwen gegeven aan 76 verkozenen (34 effectieven en 42 plaatsvervangers) die de komende vier jaar het Instituut zullen gaan beheren en leiden.

In het vorige nummer van Immobiliium (2000-4) werden de resultaten gepubliceerd.

Betekent nieuwe gezichten ook nieuwe wetten. Ja en neen.

Eenzijds "neen", omdat de taken, de doelstellingen en het functioneren van het Instituut verankerd zijn in de diverse wetten en besluiten. Op dit vlak valt er niet te tornen aan hetgeen de wetgever heeft opgedragen aan de beheerders van het Instituut.

Maar anderzijds ook "ja", omdat, door de jaren heen en met de opgedane ervaringen gedurende de eerste mandaatperiode, de geesten zijn gerijpt.

De eerste BIV-mandatarissen (1995-2001) begonnen hun opdracht vanaf nul: er was geen structuur en geen logistieke (personeels)omkadering voorhanden, zij dienden te beheren en uit te voeren op basis van een wetgeving die soms onduidelijk was en die bovendien door de wetgever in bepaalde mate diende aangepast en gepreciseerd te worden om werkzaam te zijn.

Bovendien is elke nieuwe generatie behept met de gedachte van "alles kan beter".

Zo ook deze nieuwe generatie. De eerste maanden van dit nieuwe mandaat zullen in de schoot van de Nationale Raad worden besteed aan de bespreking van een beleidsplan 2001-2005.

Een en ander zal ongetwijfeld resulteren in een interne reorganisatie om de werkwijze nog efficiënter te laten verlopen, met meer accenten op een betere dienstverlening en meer transparantie voor de vastgoedmakelaar en voor de consument.

Nieuwe auto's rijden beter, ook al wordt er weinig veranderd aan de weginfrastructuur.

Maar ook hier wil het BIV zijn steentje bijdragen om samen met de wetgever te komen tot een meer transparante wetgeving zonder evenwel de doelstellingen te wijzigen.

In dit stadium is het evenwel nog te vroeg om reeds concrete contouren uit te tekenen. Dit dient eerst te worden besproken in de schoot van de Nationale Raad en vervolgens besproken met de voorgedijminister. In het volgende nummer van Immobiliium zullen wij hierop uitgebreid terugkomen.

Alleszins willen wij niet nalaten om u, namens alle nieuw verkozenen in de Nationale Raad, de Uitvoerende Kamers en de Kamers van Beroep, te bedanken voor het gestelde vertrouwen. Wij zullen alleszins van onze kant alles in het werk stellen opdat dit vertrouwen niet zal worden beschaamd.

Johan TACKOEN
Voorzitter

Guy NELIS
Ondervoorzitter

Winand VAN COILLIE
Penningmeester

Verkiezing Bureau en benoeming nieuwe voorzitters en ondervoorzitters Kamers

Verkiezing Bureau (2001-2005)

De nieuwe samengestelde Nationale Raad kwam op 30 januari en 8 februari j.l. bijeen voor de verkiezing van de leden van het BIV-Bureau.

Werden verkozen :

Voorzitter : **dhr. Johan Tackoen**, Hasselt
 Ondervoorzitter : **dhr. Guy Nelis**, Magnée
 Penningmeester : **dhr. Winand Van Coillie**, Gent-Zwijnaarde



W. VAN COILLIE
Penningmeester

A. WAUTHIER
Regeringscommissaris

Johan TACKOEN
Voorzitter

Guy NELIS
Ondervoorzitter

Benoemingen Kamers (2001-2007)

Bij Koninklijk Besluit van 4 maart j.l. werden de voorzitters en plaatsvervangende voorzitters van de Kamers benoemd met ingang van 1 maart 2001 voor de duur van zes jaar (B.S. 30/03/01).

Tevens werden bij Ministerieel besluit van 20 februari 2001 de juridische assessoren benoemd voor de duur van zes jaar en eveneens met ingang van 1 maart j.l. (B.S. 9/03/01).

● De Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Voorzitter : **dhr. Guido De Palmenaer**, *vrederechter te Oostende*;
 Plaatsvervangend voorzitter : **dhr. Theo De Beire**, *advocaat aan de balie te Brussel*;
 Rechtskundige assessor : **dhr. Roland Timmermans**, *advocaat aan de balie te Leuven*.

● De Franstalige Uitvoerende Kamer

Voorzitter : **dhr. Bernard Dozin**, *advocaat aan de balie van Namen*;
 Plaatsvervangend voorzitter : **dhr. Marc-Philippe Tordoir**, *advocaat aan de balie te Brussel*;
 Rechtskundige assessor : **dhr. Bernard Vinçotte**, *advocaat aan de balie te Brussel*;
 Plaatsvervangend rechtskundige assessor : **dhr. Alain Bayard**, *advocaat aan de balie te Brussel*.

● De Nederlandstalige Kamer van Beroep

Voorzitter : **dhr. Stefaan Desmet**, *substituut-procureur des Konings te Veurne*;
 Ondervoorzitter : **dhr. Paul Vandepitte**, *advocaat aan de balie te Brussel*.

● De Franstalige Kamer van Beroep

Voorzitter : **dhr. Philippe de Callataÿ**, *advocaat aan de balie van Brussel*;
 Ondervoorzitter : **dhr. Claude Gonthier**, *advocaat aan de balie te Brussel*.

Plichtenleer

Algemene bemerkingen

Het "Koninklijk Besluit tot goedkeuring van het reglement van plichtenleer van het BIV" werd door de Koning ondertekend op 28 september 2000 en verscheen op 21 november 2000 in het Belgisch Staatsblad. Elke vastgoedmakelaar heeft een exemplaar in brochurevorm ontvangen.

Het reglement werd van kracht 10 dagen na publicatie in het B.S., te weten vanaf 1 december 2000. (De artikels 9 en 10 treden pas in voege op latere datum, zie verder.)

Elke vastgoedmakelaar (beoefenaar, stagiair en occasionele beoefenaar) is onderworpen aan dit reglement. Bepaalde (evenwel belangrijke) onderdelen van de plichtenleer dienen nog nader uitgewerkt en/of vervolledigd. Dit zal gebeuren via zogenaamde richtlijnen. Deze zullen pas van kracht zijn na ondertekening ervan door de voogdijminister en na hun officiële publicatie in Immobiliium.

De richtlijnen zullen hoe dan ook dezelfde bindende kracht hebben als het reglement.

Het ontbreken van richtlijnen heeft niet tot gevolg dat de artikels waarop die richtlijnen slaan niet van kracht zijn.

De Kamers zijn bevoegd om tuchtrechterlijk uitspraak te doen in geval van overtreding.

Specifieke bemerkingen

De wijzigingen aan het reglement zijn, in vergelijking met de door de Raad van State geschorste versie van het K.B. van 3/02/99, beperkt maar wel ingrijpend (zie Immobiliium 2000/3). Zo werd de verplichting van "exclusiviteit" (oude art. 12) geschrapt in de nieuwe versie. Tevens werd een nieuw artikel 19 toegevoegd in het hoofdstuk m.b.t. de relaties tussen confraters en aanverwante en nevenberoepen.

Duidelijke afspraken maken goede klanten (art. 11 en 12)

De tijd van mondelinge of verwarring scheppende overeenkomsten is definitief voorbij. Want vanaf 1 december dienen alle contracten duidelijk en ondubbelzinnig te zijn (art. 11).

Verder zullen, vanaf het begin, de cliënt en de vastgoedmakelaar werken op grond van schriftelijke afspraken omtrent alle elementen van de overeenkomst, in het bijzonder met betrekking tot het ereloon en de duur van het contract (art. 12).

Geen "koppelverkoop" (art. 3)

De consument is steeds vrij om elke deelactiviteit van het beroep (al dan niet) toe te wijzen aan een andere vastgoedmakelaar. De bepalingen inzake de zgn. "koppelverkoop", reeds verboden door de wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument, werd door art. 3 uitgebreid met: "...moet elke activiteit afzonderlijk worden beschouwd, zijnde: verkoop, verhuring, syndicschap, rentmeesterschap en de daarbij horende expertises."

Duidelijke, herkenbare en objectieve informatie naar de consument (art. 26 tot 28)

De consument dient uiteraard worden voorgelicht op een objectieve wijze door de vastgoedmakelaar. Tevens moeten de activiteiten uitgeoefend worden in een herkenbaar lokaal. Ook dient de vastgoedmakelaar zijn hoedanigheid en BIV-erkenningsnummer duidelijk van buitenaf zichtbaar maken (naambord).

De documenten die de makelaar gebruikt dienen duidelijk zijn naam, voornaam, zijn statuut (beoefenaar of stagiair) en zijn erkenningsnummer te dragen. Uiterlijk vanaf 1 juni 2001 dienen deze documenten tevens de naam en het adres te vermelden van het waarborg-organisme.

Uit de advertenties moet duidelijk blijken dat het handelt om een vastgoedmakelaar en in de gevoerde publiciteit en alle andere promotiemiddelen moet minstens melding worden gemaakt van de naam of firmanaam.



Verantwoordelijkheid van de vastgoedmakelaar (art. 4 en 5)

De vastgoedmakelaar draagt, op deontologisch vlak, persoonlijk de verantwoordelijkheid voor iedere bij de uitoefening van zijn beroep gestelde daad en voor elke daad gesteld door personen die in dienstverband werken binnen de rechtspersoon of rechtspersonen die gebruik maken van de beroepserkenning.

Beroepsvervolmaking voortdurende vorming (art. 16)

Vanaf 1 december j.l. zal de titularis tevens de nodige zorg besteden aan zijn beroepsvorming. Het feit dat op dit ogenblik nog geen richtlijn ter zake werd goedgekeurd door de Minister neemt niet weg dat deze verplichting reëel is.

“Beroepsaansprakelijkheidsverzekering”, afzonderlijke “derden-rekening” en “waarborg derden-rekening” verplicht vanaf 1 juni 2001

1. De burgerlijke beroepsaansprakelijkheids- verzekering (art. 9)

De vastgoedmakelaar zal verplicht zijn een beroeps-

aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten bij een verzekeringsmaatschappij naar keuze. De algemene basisvoorwaarden en de minimumwaarborgen van deze polis maken het voorwerp uit van specifieke richtlijnen, goedgekeurd door de Minister. Maar: de vastgoedmakelaar is verplicht zich hiervoor te verzekeren uiterlijk 1 juni a.s., zelfs indien er geen richtlijn is vastgelegd tegen die datum.

2. De derden-gelden (art. 10)

Alle gelden die de makelaar in de uitoefening van zijn beroep ontvangt of bewaard dienen op een afzonderlijke rekening te worden geplaatst. De interesten komen toe aan de partij die recht heeft op de hoofdsom. Gerechvaardigde financiële kosten kunnen in mindering worden gebracht.

Alle gelden en waarden van derden die de makelaar bewaart of zal bewaren dienen te worden gewaarborgd door de borgstelling te bekomen van een financiële instelling of verzekeringsmaatschappij naar keuze.

Onwettige uitoefening

Verwarring

In het vorig nummer van het BIV-bulletin (2000/4) stond onder de titel “Toezicht-Opsporing” (p. 7) vermeld dat dhr. P.D. door de rechtbank van koophandel te Veurne werd veroordeeld wegens onwettige uitoefening. Gelieve te noteren dat vermelde persoon niet dhr. Philip Desaver betreft. Dhr. Desaver is erkend vastgoedmakelaar te Veurne en zaakvoerder van D-F Immo Desaver-Feys.

Het BIV als behoeder van de deontologische regels

Bij vonnis van 2 oktober 2000 werden de heren R.J. en S.P. door de correctionele rechtbank te Leuven op strafrechtelijk gebied schuldig bevonden wegens onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en inbreuk op de wetten op het handelsregister. De uitspraak van de veroordeling werd opgeschort voor de duur van 3 jaar.

Erg belangrijk aan deze rechtszaak is dat de rechter in zijn uitspraak tevens het BIV expliciet erkent als behoeder van de plichtenleer.

Op burgerlijk gebied verklaarde de rechtbank de vordering van het BIV voor 1fr. morele schade gegrond op

basis van de eerste tenlastelegging nu “eerste burgerlijke partij (het BIV) als beroepsorde dient te waken over de naleving en bescherming van de deontologische regels van vastgoedmakelaars en door de onwettige uitoefening van beklagden zij haar eer aangetast ziet”.

Hoe een klacht indienen bij BIV m.b.t. onwettige uitoefening ?

Om een snelle en efficiënte verwerking van een klacht toe te laten, dient deze meerdere elementen te bevatten:

- de coördinaten van de persoon die vermoedelijk illegaal één (of meerdere) van de, door het K.B. van 6 september 1993, gereglementeerde activiteiten uitoefent (te weten bemiddeling en beheer)
- een advertentie uit krant of tijdschrift
- één of meerdere foto's van een vitrine met aanbiedingen of van het bewuste onroerend goed
- een visitekaartje van de persoon in kwestie
- een kopie van het verslag van de Algemene Vergadering wanneer het een klacht betreft inzake syndicschap

Om een goede administratieve verwerking te bevorderen en vergissingen uit te sluiten, dient een klacht, bij voorkeur, steeds schriftelijk geformuleerd.

De stage : vaak gestelde vragen

Inleiding

De inschrijving op het tableau van beoefenaars is afhankelijk van het op voldoende wijze doorlopen van een stage van één jaar. Het Stagereglement (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 1999) beschrijft hoe de verplichte stage verloopt en welke de rechten en plichten zijn van de stagiairs en van de stagemeesters.

Aangezien er door de stagecommissie afwijkingen op de algemene regels kunnen worden toegestaan, zetten wij graag voor u de meest voorkomende vragen op een rijtje.

Faq

1. Deeltijdse of voltijdse stage?

- *Een voltijdse stage*: is een stage van 12 maanden waarin minimum 200 werkdagen worden gepresteerd. De stagiair-vastgoedmakelaar is zelfstandige in hoofdberoep en heeft als hoofdactiviteit het uitoefenen van het beroep van vastgoedmakelaar.
- *Een deeltijdse stage*: om de stagiairs de mogelijkheid te geven de gereguleerde activiteit in bijberoep te ontwikkelen kan men de stage spreiden, en dit over maximum 36 (opeenvolgende) maanden, waarbij minimaal 1500 werkuren moeten worden gepresteerd. Bij het volbrengen van een deeltijdse stage zal worden nagegaan of het hoofdberoep van de stagiair verenigbaar is met dat van de vastgoedmakelaar conform de deontologische code. Een deeltijdse stage is slechts mogelijk na voorafgaande goedkeuring door de stagecommissie, op basis van een schriftelijke en voldoende gemotiveerde aanvraag tot afwijking.

Ten minste de helft van de stage dient te worden besteed aan de algemene makelaardij; de andere helft kan aan een of meerdere activiteiten van de beroepsactiviteiten van de vastgoedmakelaar worden besteed (syndicschap, rentmeesterschap,...).

2. Interne of externe stage?

De algemene regel stelt dat een stagiair de stage volbrengt in het kantoor van de stagemeester. Een interne stage houdt in dat de stagiair onder begeleiding staat van een stagemeester, dewelke hem begeleidt, opleidt en wegwijs maakt in de wereld van het vastgoed en zijn deontologische context.

Een externe stage is slechts uitzonderlijk mogelijk na voorafgaande goedkeuring door de stagecommissie, genomen op basis van een schriftelijke en voldoende gemotiveerde aanvraag tot afwijking.

3. Vergoeding?

Bij een externe stage is er geen vergoeding tussen beide partijen, tenzij bewezen kosten.

Wanneer de stagiair prestaties levert voor rekening van de stagemeester is de stagemeester gehouden de stagiair hiervoor te vergoeden. De wijze van vergoeden tussen beide partijen kan volgens een afzonderlijke overeenkomst worden bepaald. Deze dient dan in evenveel exemplaren behoorlijk gedateerd en ondertekend te worden toegevoegd aan de stageovereenkomst die er integraal deel van uitmaakt.

Naar aanleiding van art. 22 van het stagereglement in verband met de vergoedingen, maakte de stagecommissie volgend voorstel op:

- wanneer het handelt om een voltijdse stage van een interne stagiair wordt een gegarandeerd minimum van 250.000 BEF op jaarbasis vooropgesteld.
- wanneer het handelt om een deeltijdse stage gaat zal dit basisbedrag herberekend moeten worden volgens de gepresteerde maanden/uren per jaar.
- bij het volbrengen van een deel van zijn stage bij elkaar opvolgende stageplaatsen, geldt de regel *pro rata temporis*.



4. Rapportering ?

- De externe en/of deeltijdse stagiair is verplicht driemaandelijks (of per gepresteerde 375 uren in geval van een deeltijdse stage) de wekelijkse stage-verslagen samen met de driemaandelijkse rapporten, ondertekend door de stagemeeester, over te maken aan de stagecommissie. Indien nodig, kan de stagemeeester passende bewijsstukken opvragen om de inhoud en de juistheid van de rapporten na te gaan.
- De interne stagiair is verplicht, per trimester, een globaal stageverslag over te maken ter attentie van het secretariaat van de stagecommissie. Dit verslag zal een relaas zijn van de opgedane ervaringen en verworven kennis.

- Een stagemeeester mag twee externe stagiairs tegelijkertijd begeleiden. De stagecommissie kan echter niet toestaan dat een stagemeeester twee interne stagiairs tegelijkertijd begeleidt.
- Een stagemeeester mag een deeltijdse en een voltijdse stagiair tijdens dezelfde periode opvolgen, en dit zowel intern als extern.
- Een stagemeeester mag, indien er een overlapping van niet meer dan drie maanden bestaat met de vorige stageovereenkomst, een tweede stageovereenkomst afsluiten.

De relatie stagemeeester-stagiair in familiaal verband is slechts toegestaan voor zover de betrokken stagemeeester bereid is eveneens andere stagiairs te begeleiden. Het éénmalig stagemeeesterschap is m.a.w. niet toegelaten.

5. Hoeveel stagiairs per stagemeeester ?

Artikel 21 van het stagereglement zegt dat een stagemeeester, uitgezonderd afwijking toegestaan door de stagecommissie, slechts één stagiair tegelijk kan begeleiden. Mits een gemotiveerde en gedetailleerde aanvraag tot afwijking kan de stagecommissie meerdere stagiairs toelaten:

6. Vragen of problemen ?

Indien er zich problemen stellen tijdens de stage, gelieve dan contact op te nemen met het secretariaat van de stagecommissie, mevr. Katy Van Camp.

Ledenlijst

Bij dit nummer van het BIV-bulletin ontvangt elke vastgoedmakelaar een invulformulier "update fiche-BIV". De gegevens, vermeld op de voorzijde, hebben betrekking op de gegevens waarover het BIV beschikte op 1/03/2001.

Gelieve te verifiëren of de gegevens correct zijn en, indien nodig, aan te vullen of te corrigeren op de achterzijde en terug te bezorgen aan het BIV.

Ter herinnering:

- *gegevens wettelijke woonplaats (1)* : het domicilie-adres zoals vermeld op uw identiteitskaart. Gezien elke BIV-erkenning een persoonlijke erkenning is, dient het BIV verplicht te beschikken over deze gegevens. Alle officiële correspondentie tussen het BIV en de vastgoedmakelaar dient te worden verzonden naar het adres "wettelijke woonplaats".



BIV-FICHE * UPDATE 2001

afgesloten op 01/03/2001

Geachte vastgoedmakelaar,

Nr. BIV naam - voornaam	geboortedatum
-------------------------	---------------

Onderstaand vindt u de gegevens zoals zij door u officieel aan het BIV werden medegedeeld. Indien bepaalde gegevens ontbreken of niet langer correct zijn, gelieve deze in op de verso-zijde aan te vullen of te corrigeren.

1. Gegevens **WETTELIJKE WOONPLAATS** : adres waar uw domicilie is gevestigd.
 Het BIV dient verplicht te beschikken over dit adres : elke erkenning is inderdaad een persoonlijke erkenning.
 Alle officiële correspondentie tussen het BIV en de vastgoedmakelaar gebeurt via het adres wettelijke woonplaats.

Gegevens wettelijke woonplaats	
Adres :	
T/F/GSM/e-mail :	

2. Gegevens **HOOFDVESTIGING** : beroepsadres, de plaats waar u het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent (naam + adresgegevens vastgoedkantoor).
 Deze adresgegevens zijn consulteerbaar voor derden via de Ledenlijst, de website en de CD-ROM

Gegevens hoofdvestiging	
Naam kantoor :	
Adresgegevens :	
T/F/GSM/email/website :	

- *gegevens hoofdvestiging* (2) : de naam en de adresgegevens van de locatie waar u het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent. Slechts deze gegevens worden opgenomen in de ledenlijst (website, CD-Rom en gedrukte versie) en zijn dus raadpleegbaar voor iedereen (vastgoedmakelaars en consumenten). Ingeval wij niet beschikken over deze gegevens worden hier automatisch de gegevens wettelijke woonplaats vermeld;
- *gegevens vennootschap* (3) facultatief, maar niet-temin belangrijk om een snelle identificatie van de BIV-leden mogelijk te maken (vermelding naam, vennootschapsvorm, adres van de zetel).

Bovendien zal het in de toekomst ook mogelijk zijn om een aanduiding te geven van uw *voorkeurmateries* (4) als vastgoedmakelaar. Deze gegevens zullen consulteerbaar zijn op de ledenlijst (website en CD-ROM). Het aangeven van een voorkeurmaterie wijzigt niets aan uw statuut, noch aan uw bevoegdheden:

u behoudt uw rechten om alle activiteiten uit te oefenen die ressorteren onder de beroepserkenning.

Omwille van de *wetgeving ter bescherming van de privacy* is het verboden om, zonder uw persoonlijke instemming, uw adressen ter beschikking te stellen voor educatieve of commerciële doeleinden. Indien u niet wenst opgenomen te worden in een dergelijk bestand dient u dit aan te geven op het invulformulier (5).

De ledenlijst op de BIV-website (www.biv.be) wordt driemaandelijks geactualiseerd. De laatste update dateert van 1 maart; de volgende update gebeurt op 1 juni a.s.

De gedrukte versie van de "ledenlijst-2000", afgesloten op 10/09/2000, is nog steeds gratis verkrijgbaar voor vastgoedmakelaars.

De editie "2001" zal verkrijgbaar zijn vanaf augustus a.s. (datum van afsluiting voor de Ledenlijst-2001: 15 juni 2001).

U verkrijgt deze ledenlijst enkel op schriftelijke aanvraag.

BIV-lidkaarten en BIV-naamborden

- De BIV-lidkaart die in het jaar 2000 aan alle BIV-leden werd bezorgd had een geldigheidsduur van 2 jaar (tot 30 april 2002). Personen die in de loop van 2001 hun erkenning bekomen, ontvangen hun lidkaart uiterlijk een maand na de betaling van hun bijdrage 2001.
Stagiair-vastgoedmakelaars ontvangen een geëigende lidkaart met de vermelding "stagiair"; eenmaal zij opgenomen worden op het Tableau van beoefenaars, ontvangen zij een nieuwe gepersonaliseerde kaart.
- Het gepersonaliseerde BIV-naambord wordt toegezonden vanaf het ogenblik de vastgoedmakelaar op het Tableau is ingeschreven en alle BIV-bijdragen werden voldaan.
Een tweede BIV-naambord kan evenwel worden aangevraagd voor de prijs van 2.000 fr.
Er dient in de beide gevallen rekening te worden gehouden met een productietijd van ca. 8 weken.



BIV-BIJDRAGE

Erratum: bijdrage voor stagiairs 2001

Personen die in 2001 hun erkenning als stagiair-vastgoedmakelaar aanvragen, zijn gehouden een jaarlijkse bijdrage te betalen van 10.000 fr. (+ 500 fr. voor de Cel Financiële Informatieverwerking) en niet 11.000 fr. (+ 500 fr.), zoals verkeerdelijk gemeld in *Immobilium* 2000/4 p. 8.

Uitspraak inzake betaling van de BIV-bijdragen

Op 12 januari 2001 sprak de vrederechter van het kanton Oudergem een belangrijk vonnis uit inzake de verplichte BIV-bijdrage.

De feiten:

dhr. E.D, landmeter-vastgoedexpert, had zich in 1995 ingeschreven als vastgoedmakelaar bij het BIV. Deze erkenning liet hem toe de beschermde activiteiten van vastgoedmakelaar (te weten: bemiddeling en beheer) uit te oefenen. Elk jaar werd derhalve aan vernoemd BIV-lid een uitnodiging toegezonden voor de betaling van zijn jaarlijkse bijdrage als ingeschrevene op het tableau, o.m. ter vrijwaring van de rechten die voortvloeien uit deze erkenning.

Daar hij evenwel gedurende al die tijd geen enkele vastgoedtransactie had ondernomen, en daar hij van mening was dat hij, door het ontbreken van een deontologie voor zowel de vastgoedmakelaar als de landmeter niet kon worden verplicht welke bijdrage dan ook te betalen, was hij van oordeel dat hij aan het BIV geen enkele bijdrage verschuldigd was. Niettegenstaande hij het beroep niet had uitgeoefend had hij evenwel nage laten zijn weglating aan te vragen, daar hij niettemin de mogelijkheid wenste open te laten om activiteiten te ondernemen die vallen onder het beschermingsbesluit voor de erkende vastgoedmakelaars.

De vrederechter was evenwel van oordeel dat de verweerder verplicht is zijn jaarlijkse BIV-bijdrage te betalen, en dit als onderdeel van wettelijke verplichting (Kaderwet 1 maart 1976) opgelegd aan alle erkende vastgoedmakelaars. Zijn kritiek op het ontbreken van een deontologie en het feit dat hij geen gebruik gemaakt heeft van zijn BIV-erkenning doen niet ter zake, aldus de rechter.

De verweerder werd dan ook veroordeeld tot de betaling van alle achterstallige bijdragen, aangevuld met de administratieve rappelkosten, evenals de gerechtskosten.

De verweerder ging niet in beroep tegen deze uitspraak. ▲



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) • Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel • Tel.: 02/505.38.50 - Fax: 02/503.42.23

IMMOBILIUM is het officiële driemaandelijkse bulletin van het BIV.

Gehele of gedeeltelijke overname van artikels is toegelaten mits bronvermelding.

De redactie van dit nummer werd afgesloten op 15 maart 2001.

Oplage: 10.500 ex. (Nederlandstalig: 6.200 ex., Franstalig: 4.300 ex.)

IMMOBILIUM peut également vous être envoyé en français sur simple demande.

Adviesraad en Redactie: Guy NELIS, Johan TACKOEN, Winand VAN COILLIE en Willy CONINX (redactiesecretaris).

Verantwoordelijke uitgever: Johan TACKOEN, Luxemburgstraat 16B - 1000 Brussel.