

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 297**

Van 25 juni 2004

Dossier : T1383 - 1731

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

## **Samenvatting:**

De Uitvoerende Kamer buigt zich over een dossier waarbij de aangeklaagde vastgoedmakelaar in de briefwisseling met het Instituut steeds weigerde de nodige toelichting ten gronde te geven, zoals hem werd gevraagd door de verslaggever. Aangeklaagde beriep zich hiervoor op zijn beroepsgeheim. De Uitvoerende Kamer verwees naar de uitzondering die voorzien is in de Plichtenleer, wat maakt dat de vastgoedmakelaar gehouden is terzake te antwoorden en alle hem gevraagde inlichtingen over te maken. Aangezien er geen toelichting werd gegeven werd de tenlastelegging dan ook weerhouden.

(...)

## **RECHTSPLEGING :**

1. *Naar de vorm :*

(...)

2. *Ten gronde :*

Beklaagde dient zich te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), inbreuken te hebben gepleegd op de deontologische voorschriften alsook de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door :**

### **A. Dossier nr. T1383**

In het kader van de verhuring van het appartement, eigendom van mevrouw (...), gelegen te (...), aan de heer (...) (periode 16 juli 2001 – 15 augustus 2001) aan de heer (...) (periode 21 december 2001 – 4 januari 2002) en aan de familie (...) (periode 17 september 2001 – 16 oktober 2001):

1. *Te hebben nagelaten de volledige huurgelden over te maken aan mevrouw (...) en verschillende bedragen te hanteren in de huurovereenkomsten met huurders enerzijds, en afrekeningen voor mevrouw (...)(bedragen 15% lager) anderzijds, handelswijze die de belangen van mevrouw (...) heeft geschaad, minstens kon schaden; (o.a. inbreuken op artikel 94 van de Wet Handelspraktijken dd. 14 juli 1991 en op artikel 3 en 10 van het KB dd. 28 september 2000)*
2. *Te hebben nagelaten het ereloon schriftelijk vast te stellen en in praktijk een ereloon te innen van meer dan 27%, ereloon dat niet in verhouding staat tot de complexiteit van de opdracht; (o.a. inbreuken op artikel 3 en 13 van het KB dd. 28 september 2000)*
3. *Te hebben nagelaten duidelijke overeenkomsten te gebruiken, nu de wijze van berekening van het ereloon niet duidelijk werd vastgelegd en mevrouw (...) niet op de hoogte was van de precieze berekening van dit ereloon; (o.a. inbreuken op artikel 3 en 11 van het KB dd. 28 september 2000)*
4. *Te hebben nagelaten mevrouw (...) bij te staan bij een correcte waardering van de huurprijs van haar appartement; (o.a. inbreuken op artikel 3 en 29 van het KB dd. 28 september 2000)*

5. *te hebben nagelaten in uw publiciteit de huurprijs te vermelden die in gemeenschappelijk overleg werd overeengekomen met uw cliënte, mevrouw (...); (o.a. inbreuken op artikel 3 en 30 van het KB dd. 28 september 2000)*
6. *Te hebben nagelaten op uw documenten de door de Plichtenleer en de wet verplicht gestelde vermeldingen te vermelden; (o.a. inbreuken op artikel 3 en 26 van het KB dd. 28 september 2000)*
7. *Te hebben nagelaten te antwoorden op de briefwisseling van de Uitvoerende Kamer en de van de verslaggever aangesteld door de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer; (o.a. inbreuken op artikel 3 en 8 van het KB dd. 28 september 2000)*

### **B. Dossier nr. T1731**

In het kader de verkoop van een woning te (...), (...) door de consoorten (...) aan de consoorten (...) en uw bemiddeling bij die verkoop:

1. *Te hebben nagelaten het ontvangen voorschot correct en tijdig door te storten; (o.a. inbreuken op artikel 3 en 10 van het KB dd. 28 september 2000)*
2. *Te hebben nagelaten te antwoorden op de briefwisseling van de Uitvoerende Kamer en de van de verslaggever aangesteld door de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer; (o.a. inbreuken op artikel 3 en 8 van het KB dd. 28 september 2000)*

### **C. Betreffende de verzekering beroepsaansprakelijkheid en borgstelling:**

In de periode vanaf 1 juni 2001 en voortdurende tot op heden:

1. *te hebben nagelaten uw burgerlijke beroepsaansprakelijkheid en deze van de rechtspersoon of rechtspersonen die gebruik maken van uw erkenning door een verzekeringspolis te laten verzekeren bij een verzekeringsmaatschappij naar uw keuze. (o.a. inbreuk op artikel 3 en artikel 9 van het KB dd. 28 september 2000 en richtlijn 1)*
2. *te hebben nagelaten om alle gelden en waarden van derden, die uzelf en de rechtspersonen die gebruik maken van uw erkenning, bewaren of zullen bewaren, te laten waarborgen door een borgstelling te bekomen van een financiële instelling verzekeringsmaatschappij naar uw keuze. (o.a. inbreuk op artikel 3 en artikel 10 van het KB dd. 28 september 2000 en richtlijn 2)*

#### **In het algemeen**

Deze feiten zelf te hebben gepleegd of als vennoot, bestuurder, werkgever, lasthebber, orgaan, medewerker in hoofde van de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt te hebben geduld, niets te hebben ondernomen om de onregelmatigheid te voorkomen of recht te zetten en niet het nodige toezicht te hebben uitgeoefend op de onderneming die van uw erkenning gebruik maakt.

### **VERSLAGGEVER :**

De verslaggever, de heer (...) werd uitgenodigd voor de zitting van 4 juni 2004. Hij geeft relaas van de feiten zoals deze werden neergeschreven in zijn verslag.

### **ADVIES RECHTSKUNDIG BIJZITTER:**

Door de plaatsvervangend rechtskundig bijzitter, de heer (...), wordt mondeling advies verstrekt.

### **PLEIDOOI BEKLAAGDE :**

Op 4 juni 2004 is beklaagde ter zitting vertegenwoordigd door zijn raadsman, meester (...).

Na beklaagde te hebben gehoord in zijn middelen en besluiten trekt de Uitvoerende Kamer zich terug voor deliberatie.

### **MOTIVATIE UITVOERENDE KAMER :**

#### **DE FEITEN :**

De feiten worden weergegeven in de inleidende dagvaarding en blijken bovendien uit het verslag opgesteld door de verslaggever, zoals hiervoor aangehaald.

#### **BEOORDELING VAN DE FEITEN :**

##### **T1383**

##### **Voorafgaand: betreffende de “intrekking” van de klacht door mevrouw (...):**

Aangezien artikel 49 van het kb van 27 november 1985 als volgt luidt:

“De voorzitter van de Uitvoerende Kamer ingelicht over een tekortkoming of bij wie een klacht in tuchtzaken of een geschil inzake erelonen aanhangig is gemaakt, kan een werkend of plaatsvervangend lid van de Kamer aanwijzen om de zaak te onderzoeken.”

Dat lid brengt verslag uit aan de voorzitter.”

De klager dient geen nader toegelicht belang te hebben om een klacht neer te leggen.

Het ontbreken van een belangvereiste sluit aan bij de bestaansreden van het tuchtrecht, met name het waken over een vaktechnisch en moreel hoogstaande dienstverlening door de vastgoedmakelaars.

Aangezien de klager geen partij is in de tuchtprocedure, tuchtprocedure die een zaak is tussen de vastgoedmakelaar en zijn tuchtoverheid.

De klager kan zich dus niet burgerlijk partij stellen en hij kan op geen enkele wijze rechtsherstel kan bekomen.

De klager is in een tuchtprocedure slechts de startmotor die zijn werk heeft gedaan als de hoofdmotor draait.

Deze situatie is te verklaren door nogmaals te verwijzen naar het doel van het tuchtrecht: optreden in het algemeen belang van de beroepsgroep, en niet het behartigen van de persoonlijke belangen van de klager.

Aangezien de “intrekking” van de klacht door mevrouw (...)dan ook geen gevolgen heeft voor de behandeling ervan.

**Ten gronde:**

Beklaagde werpt op dat de overeenkomst met mevrouw (...)is ondertekend voor de inwerkingtreding van het KB dd. 28 september 2000.

Enkel de overeenkomst dateert van voor de inwerkingtreding, maar deze houdt geen deontologische inbreuk in.

Aangezien de Uitvoerende Kamer vaststelt dat de aangeklaagde feiten wel degelijk onder toepassing van de plichtenleer vallen, hetzij na 1 december 2000, met uitzondering van feit A6 (zie infra).

Beklaagde maakt in zijn afrekeningen naar mevrouw (...)melding van een huurprijs, die vijftien procent (15%) lager ligt dan de werkelijke huurprijs. Deze malversatie blijkt onweerlegbaar uit de bijgebrachte stukken (kopie verhuurovereenkomsten versus kopie afrekeningen in het dossier).

Beklaagde heeft na het neerleggen van de klacht daarenboven een aanvullend bedrag betaald aan mevrouw (...).

De Uitvoerende Kamer kan de betaling van dit bedrag niet anders interpreteren dan als een schulderkenning door beklagde.

Beklaagde dient als lasthebber echter onmiddellijk bij zijn afrekening alle ontvangen sommen door te storten; hij mag daarbij niets achterhouden.

Aangezien feit sub A1 dan ook bewezen is.

Aangezien het feit sub A2 niet wordt bewezen door de stukken in het dossier en dus niet kan worden weerhouden.

Aangezien uit de stukken die worden neergelegd ter zitting door de raadsman van beklagde blijkt dat de wijze van berekening van het ereloon wel degelijk duidelijk werd meegedeeld aan mevrouw (...).

Aangezien, gelet op die stukken het feit sub A3 niet bewezen is.

Gelet op het verschil tussen de huurprijzen aangerekend door beklagde en de huurgelden oorspronkelijk doorgestort aan mevrouw (...), heeft beklagde mevrouw (...) niet bijgestaan in het bepalen van de reële waarde van haar onroerend goed. Hij heeft evenmin de met mevrouw (...)overeengekomen prijs vermeld in zijn publiciteit.

Aangezien de feiten sub A4 en A5 dan ook bewezen zijn.

Aangezien wat betreft de feiten A6 dient te worden opgemerkt dat het KB van 28 september 2000 op het ogenblik van de feiten nog niet van toepassing was. De tenlastelegging kan niet worden weerhouden.

Iedere vastgoedmakelaar heeft de verplichting om alle hem gevraagde inlichtingen over te maken aan de Uitvoerende Kamer, om de Kamer toe te laten de haar wettelijk toevertrouwde bevoegdheden uit te oefenen.

Om aan deze verplichting te voldoen, volstaat het niet om louter naast de kwestie te antwoorden op de brieven van Uitvoerende Kamer en/of van de verslaggever aangesteld door de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer.

De vastgoedmakelaar is gehouden terzake te antwoorden en alle hem gevraagde inlichtingen over te maken.

Beklaagde kan zich daarbij niet verschuilen achter zijn beroepsgeheim, nu artikel 21 van het KB van 28 september 2000 bepaalt:

“Onverminderd de wettelijke omvang van de verplichting het beroepsgeheim te bewaren, is er geen disciplinaire tekortkoming aan de discretieplicht als de aantasting van die plicht gepleegd wordt door de vastgoedmakelaar :

1. wanneer hij geroepen wordt om in rechte getuigenis af te leggen;
2. wanneer de wettelijke bepalingen hem tot mededeling van volledige of gedeeltelijke inlichtingen verplichten;
3. **in de uitoefening van zijn persoonlijke verdediging in rechterlijke of tuchtaangelegenheden;**
4. wanneer de toepassing van de plichtenleer het vereist;
5. wanneer en in de mate waarin hij, betreffende aangelegenheden die zijn cliënt persoonlijk aanbelangen, door deze laatste uitdrukkelijk van zijn discretieplicht ontslagen werd;
6. wanneer de informatie schade aan derden kan toebrengen indien ze moedwillig wordt verzwegen.”

Uit de briefwisseling in het dossier blijkt dat beklagde weliswaar enkele keren heeft geantwoord, doch steeds heeft geweigerd de nodige toelichting ten gronde te geven, zoals hem werd gevraagd door de verslaggever.

Het feit sub A7 is dan ook weerhouden.

### **T1731**

Gelet op de stukken in het dossier staat het vast dat beklagde heeft nagelaten het voorschot correct en tijdig door te storten.

De afrekening werd uiteindelijk pas eind augustus 2003, hetzij 5 maanden na het verlijden van de authentieke akte, aan de notaris overgemaakt.

Daarenboven kan beklagde niet aantonen dat het bedrag op zijn derdenrekening werd gerubriceerd.

Met het verweer van beklagde, waar die stelt dat de notaris het foute adres heeft doorgegeven, kan geen rekening worden gehouden.

De notaris signaleerde immers reeds op 21 maart 2003 dat de betaling aan het verkeerde adres was gericht.

Aangezien het feit sub B1 dan ook bewezen is.

Aangezien wat betreft het feit sub B2 de Uitvoerende Kamer verwijst naar de motivatie voor feit sub A7, motivatie die hier integraal wordt herhaald.

### **Verzekering en borgstelling**

Ter zitting worden de nodige attesten voorgelegd waaruit blijkt dat beklagde beschikt over een verzekering beroepsaansprakelijkheid en een borgstelling.

De feiten sub C 1 en 2 zijn dan ook niet weerhouden.

### **STRAFMAAT :**

De vastgoedmakelaar is een vertrouwenspersoon aan wie de eigenaar de verkoop en/of de verhuur van zijn onroerende goederen toevertrouwt.

Het is dan ook van essentieel belang dat de opdrachtgever erop kan vertrouwen dat de financiële kant van het verhaal correct wordt afgehandeld.

Het niet of laattijdig doorstorten van huurgelden en voorschotten brengt dan ook ernstige schade toe aan het imago van de vastgoedmakelaar bij de consument.

Aangezien de Uitvoerende Kamer, gelet op al deze elementen, meent dat het gepast voorkomt om een tuchtsanctie van 3 maanden schorsing uit te spreken.

### **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**

Acht de tenlasteleggingen A2, A3, A6 en C niet bewezen in hoofde van De heer (...).

Spreekt hem voor deze tenlasteleggingen vrij;

Acht de tenlasteleggingen A1, A4, A5, A7, B1, en B2 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 **schorsing gedurende 3 maanden**, ingaande één maand na de betekening van huidige beslissing.

Aldus uitgesproken, **IN EERSTE AANLEG** in het Nederlands, in overeenstemming met artikel 8, § 2 van de Wet van 1 maart 1976, in openbare zitting van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op 25 juni 2004.

(...)