

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 11/02/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T793

niet plaatsen van het voorschot op de derdenrekening – overeenkomsten gebruiken die onduidelijk en dubbelzinnig zijn opgesteld– geen kwijting/ facturatie verlenen van geïnde bedragen –veinzen van een hoger bod – onduidelijk adverteren - gebrek aan toezicht en controle – gebruik van niet-conforme documenten

Inbreuk op de artikelen 1,4,8, 20, 22 ,23, 25, 27, 28, 33, 44 van de plichtenleer van het BIV en artikel 94 van de WHPC:

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars

1. *het bij de verkoop van een woning geïnde voorschot niet op een derdenrekening hebben geplaatst;*
2. *bij de verkoop van een woning een bepaald bedrag + BTW afhouden als commissieloon, dit niettegenstaande het feit dat in de opdracht was gestipuleerd dat de BTW inclusief was ;*
3. *geen kwijting hebben verleend noch een factuur hebben afgeleverd voor het hierboven vermeld commissieloon;*
4. *veinzen van een hoger bod door een derde partij om aldus voor de eventueel bijgeboden prijs een verhoging van het ereloon te kunnen aanrekenen;*
5. *hebben aangestuurd op samenwerking met niet- gekwalificeerde personen;*
6. *in advertenties uw diensten als vastgoedmakelaar hebben aangeboden zonder hierbij melding te maken van uw naam of handelsbenaming zodat hieruit niet kan worden afgeleid dat ze afkomstig zijn van een vastgoedmakelaar;*
7. *blijk hebben gegeven van een manifest gebrek aan respect voor uw tuchtoverheid onder meer door gebruik te hebben gemaakt van minstens één vervalst stuk ;*
8. *binnen het kantoor Y niet of onvoldoende persoonlijk en daadwerkelijk controle en/of continu toezicht hebben georganiseerd en uitgeoefend op het werk van diegenen voor wie u verantwoordelijk was;*
9. *overeenkomsten hebben gebruikt die onduidelijk en dubbelzinnig zijn opgesteld, inzonderheid wat betreft de wijze waarop uw ereloon wordt berekend en aan wie het wordt aangerekend*
10. (...)
11. (...)
12. *hebben nagelaten uw website en documenten voor beroepsdoeleinden te voorzien van de door het Reglement van Plichtenleer voorgeschreven vermeldingen;*
13. *door uw handelswijze onder sub 1 tot 12 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schade).*

Beoordeling van de feiten

De eerste tenlastelegging.

Aangeklaagde erkent dat de bvba, waarvoor hij deontologisch verantwoordelijk is, éénmaal dit geïnde voorschot niet op een derdenrekening geplaatst had.

(...)

De tweede tot en met de vierde tenlastelegging.

Deze worden ook erkend. Het betreffen fiscale overtredingen voor een 10.000€. Terecht merkt aangeklaagde op dat de consument hierbij geen nadeel berokkend werd.

De vijfde en de zesde tenlastelegging.

Aangeklaagde erkent beide feiten. Na de brieven van de verslaggever werd dit alles gestopt.

De zevende tenlastelegging.

Het maken en gebruiken van een vervalst stuk (zie de “Belangrijkste gegevens”) getuigt van een manifest gebrek aan respect voor de tuchtoverheid.

De achtste tenlastelegging.

Uit de gegevens blijkt afdoende dat aangeklaagde geen (voldoende) persoonlijke en daadwerkelijk toezicht uitoefende op het werk van zijn “bedienden”.

De negende en twaalfde tenlastelegging.

Aangeklaagde erkent onduidelijke en dubbelzinnige contracten gebruikt te hebben. Deze werden thans aangepast. Hetzelfde geldt voor de voorgeschreven vermeldingen.

(...)

De dertiende tenlastelegging.

Behoudens de hierboven anders vermelde beoordelingen van de bewezen tenlasteleggingen, schaade de handelswijze van aangeklaagde de belangen van de consument.

STRAFMAAT:

Alhoewel aangeklaagde zich na het begin van het onderzoek grotendeels in regel stelde, gebeurde dit laattijdig en heeft hij de weerhouden feiten gepleegd.

Anderzijds moet rekening gehouden worden met het grote tijdsverloop tussen de feiten die van 2005-2006 dateren; en de berechting ervan. De Uitvoerende Kamer meent dan ook dat aangeklaagde een schorsing moet opgelegd worden om gedurende 3 maanden het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **3 maand schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen nà de betekening van deze beslissing**.

Zegt voor recht dat het hem verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.