

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 28/09/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 618

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. d.d. 18 maart 2010 waarbij appellant ingevolge een op tegenspraak gewezen beslissing werd geschorst gedurende een termijn van 3 maanden met ingang van 30 dagen na de betekening van de thans aangevochten beslissing;

Gezien de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer van 23 maart 2010;

Gezien het beroep ingesteld door appellant bij middel van het verzoekschrift in hoger beroep bij middel van het aangetekend schrijven van 2010, ondertekend door appellant en diens raadsman;

Gehoord de uiteenzetting ter zitting van 9 september 2010.

De Nederlandstalige Kamer van Beroep wijst, na beraad en bij unanimitéit van stemmen, de volgende beslissing:

Beoordeling van de feiten

a. Tenlastelegging 1: Ter zitting erkent appellant de tenlastelegging 1, zoals trouwens opgegeven in het verzoekschrift tot hoger beroep, doch stelt dat de opgelegde sanctie niet in verhouding is tot de gepleegde feiten.

Derhalve wordt verwezen naar de uitspraak van de Uitvoerende Kamer d.d. 18 maart 2010 omtrent vastgestelde feiten en inbreuken en die de KvB tot de hare maakt en hier als herhaald beschouwd.

Teneinde strafvermindering te bekomen, geeft appellant aan dat de BVBA M niet veroordeeld werd door de Rechtbank van Koophandel in haar vonnis dd. 2008 en dat de vordering van het B.I.V. lastens de BVBA M ongegrond werd verklaard.

Huidige tuchtkamer is evenwel gehouden tot beoordeling van de deontologische inbreuken begaan door appellant en niet de BVBA M, zodat dit argument irrelevant is.

Vervolgens is de deontologische fout beperkt tot de samenwerking met de heer T, met name het verkopen van buitenlandse projecten in Brazilië.

Tevens wijst appellant er op dat na het vonnis van 2008 van de Rechtbank van Koophandel, appellant (sic) “ook zeker niet actief (is) blijven samenwerken met de heer T wat resulteerde in een ontslag als zaakvoerder van de BVBA M per ... 2009”.

Aldus dient vastgesteld te worden dat het voormelde vonnis voldoende aantoont dat appelland zich heeft gemengd, alleszins aldus heeft toegelaten dat handelsactiviteiten mogelijk waren door de BVBA M die betrekking hadden op de tussenkomsten als vastgoedmakelaar en aldus een toestand heeft gecreëerd waardoor de gereglementeerde activiteiten van vastgoedmakelaar mogelijk waren voor een derde die geen toelating heeft om zulke activiteiten uit te oefenen. Aldus wordt duidelijk een inbreuk op de artikels 1,4 en 22 van het reglement van plichtenleer zoals bekrachtigd bij het K.B. van 27 september 2006 mogelijk gemaakt gedurende een periode van twee jaren, met name vanaf januari 2007 tot januari 2009. Enkel door de publicatie van zijn ontslag als zaakvoerder is deze situatie beëindigd, waardoor de stopzetting een feit is ten aanzien van derden en een werking heeft erga omnes.

Zeker als zaakvoerder had appelland de mogelijkheid om daadkrachtig op te treden en zich veel vroeger terug te trekken, wat in casu niet het geval was/is.

De verwijzing volgens dewelke appelland advies heeft gevraagd aan een bekende advocaat, actief in het “immo-recht”, is onvoldoende waar niet kan vastgesteld in hoeverre het gevraagde advies bekomen is door middel van het verlenen van voldoende informatie en de ware toedracht van de feiten zoals de daadwerkelijke activiteiten van de heer T, het opgeven van de heer T als vastgoedmakelaar, de verwijzing op de briefhoofding van BVBA M waarbij enkel de telefoon van de heer T wordt opgegeven, de verplaatsing van de maatschappelijke zetel naar het privéadres van de heer T, enz.

Waar de vastgestelde feiten, zoals voormeld erkend door appelland, zeer ernstig zijn en juist de essentie van het beroep van vastgoedmakelaar omvatte, blijkt dat appelland de ernst van de feiten niet echt onder ogen ziet.

Dat de hiernavolgende sanctie dan ook gepast voorkomt.

b. Tenlastelegging 2: Appelland bekwam een vrijspraak voor de tenlastelegging 2 door de Uitvoerende Kamer, zetelend in eerste aanleg.

c. Tenlastelegging 3: Gelet op de vrijspraak voor de tenlastelegging 2 en gelet op de ingestelde vordering waar deze verband houdt met de initiële tenlastelegging 2, waarvoor een vrijspraak werd voorzien door de uitvoerende kamer in haar beslissing van 18 maart 2010, dient eveneens vrijspraak te worden verleend voor de tenlastelegging 3. De toekenning voor andere inbreuken dan deze waarvoor appelland wordt vervolgd, zou een toekenning ultra petita zijn en dus niet mogelijk.

De KvB wijst evenwel op het gegeven dat de inbreuk werd weerhouden “in het algemeen” en de handelswijze van appelland duidelijk foutief is vermits het toelaten van gereglementeerde activiteiten van vastgoedmakelaar door een derde die hiertoe geen toelating heeft, de consument schaadt of zou kunnen schaden en derhalve artikel 94 van de wet d.d. 14 juli 1991 betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument met de voeten is getreden.

OM DEZE REDENEN,
DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP OP TEGENSPRAAK

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk;

Bevestigt dat de tweede tenlastelegging niet bewezen is in hoofde van appellant.

Verleent de vrijspraak voor de derde tenlastelegging in hoofde van appellant

Acht de eerste tenlastelegging bewezen in hoofde van appellant.

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

Bevestigt de sanctie voorzien door de Uitvoerende Kamer en legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **drie maanden schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing.**

Aldus gewezen en uitgesproken in het Nederlands en in het openbaar in de lokalen van het Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars BIV, gelegen te 1000 BRUSSEL, Luxemburgstraat 16 B, op 28 september 2010.

Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 18/03/2010

beslissing: op tegenspraak

samenwerken met een niet erkende derde

Inbreuk op de artikelen 1,5, 22, 23, 32 van de plichtenleer van het BIV en de WHPC

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. *de gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met niet-erkende derden die niet gerechtigd zijn dergelijke activiteit uit te oefenen;*
2. *niet beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden;*
3. *door uw handelswijze onder sub 2 een werkwijze te hanteren die de consument schaadt of zou kunnen schaden.*

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

A. De eerste en derde tenlastelegging.

1. Het staat vast dat de heer T tussen de periode van januari 2007 en januari 2009 het beroep van vastgoedmakelaar heeft uitgeoefend:
 - (.....)
2. Het staat vast dat de heer Y (*appellant in beroep*) van januari 2007 tot en met januari 2009 als minderheidsaandeelhouder en gedurende enige tijd als houder van de helft van de aandelen van de BVBA M. zaakvoerder was van de BVBA M

De Uitvoerende Kamer acht het bewezen dat de heer Y tijdens de periode van januari 2007 tot en met januari 2009 als zaakvoerder van de BVBA M heeft samengewerkt met de heer T in de wisselende hoedanigheid van werkend vennoot, werkend vennoot en deeltijds bediende, en deeltijds bediende en het sociaal statuut van zelfstandige, waar de heer T in werkelijkheid gedurende deze ganse periode de gereguleerde beroepsactiviteit van vastgoedmakelaar heeft verricht.

Het feit dat de heer T van maart 2007 tot en met december 2008 het beroep van vastgoedmakelaar als deeltijds bediende van de BVBA M. heeft verricht neemt niet weg dat de heer T in deze zelfde periode het sociaal statuut van zelfstandige heeft behouden en tot en met 15 oktober 2007 ook als werkend vennoot van voormelde vennootschap het beroep van vastgoedmakelaar heeft uitgeoefend.

De Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel stelt in zijn stakingsbevel van2008: *“In de mate dat dhr T de activiteit van vastgoedmakelaar heeft verricht, is*

er derhalve sprake van een inbreuk op de bepalingen van de hierboven vermelde kaderwet.”.

De Uitvoerende Kamer acht het eveneens bewezen dat de heer T zeker in de periode januari 2007 tot en met oktober 2007 het beroep van vastgoedmakelaar heeft uitgeoefend. Uit verklaringen en stukken blijkt overigens dat de heer T van oordeel was dat het volstond om zich deeltijds als bediende in te schrijven om als zelfstandige te ontsnappen aan de verplichtingen van de kaderwet van 1 maart 1976.

3. In zijn vonnis van ...2008 volgt de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel duidelijk de stelling van de Uitvoerende Kamer van het BIV dat wie het sociaal statuut van zelfstandige heeft en het beroep van vastgoedmakelaar uitoefent, moet ingeschreven zijn bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Dat de beoefenaar naast het statuut van zelfstandige ook nog bediende is in een vennootschap die het beroep van vastgoedmakelaar mag uitoefenen, wijzigt niets aan de verplichting van de zelfstandige, zelfs in bijberoep, om zich in te schrijven bij het BIV. De kaderwet spreekt in artikel 3 overigens van een onweerlegbaar vermoeden.
4. Het staat dan ook onweerlegbaar vast dat de heer Y in de periode januari 2007 tot januari 2009 heeft samengewerkt met een zelfstandige die het beroep van vastgoedmakelaar heeft verricht zonder te zijn ingeschreven op de lijst van de stagiair-vastgoedmakelaars of op het tableau van de beoefenaars van het beroep van vastgoedmakelaar BIV.
5. De Uitvoerende Kamer stelt daarenboven als verzwarende omstandigheden vast dat:
 1. de heer Y heeft samengewerkt met de heer T en mevrouw C om allerlei structuren op te zetten en meermaals te wijzigen in een mislukte poging om de vestigingswetgeving voor de vastgoedmakelaar (KB van 3 september 1993) te omzeilen en het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars een rad voor de ogen te draaien door de indruk te wekken dat de heer T zich, na een vaststelling van onwettige beroepsuitoefening, had geregulariseerd;
 2. de heer Y met de heer T is blijven samenwerken, ook nadat tegen deze laatste door de Voorzitter van de Rechtbank van Koophandel op2008 een stakingsbevel met dwangsom werd uitgesproken.

Daarbij heeft aangeklaagde een handelswijze gebruikt die de consument bijzonder ernstige schade kan berokkenen.

B. De tweede tenlastelegging.

Deze is niet bewezen nu aangeklaagde weldegelijk een verzekering had en een borgstelling onderschreven had.

STRAFMAAT:

Het is duidelijk dat aangeklaagde de deontologische overtreding niet zomaar lichtzinnig heeft gepleegd.

Van zodra hij wist dat een en ander aan het licht kwam, heeft hij niet onmiddellijk zijn ontslag aangeboden zoals meestal gebeurt.

Integendeel, heeft aangeklaagde terzake steeds verder alle mogelijkheden gezocht en aangewend om de samenwerking te verdoezelen.

Hij heeft al die tijd alles ondernomen om toch de verboden samenwerking met de illegaal opererende, verder te zetten.

In deze omstandigheden dient aangeklaagde als sanctie opgelegd te worden dat hij gedurende 3 maanden het beroep van vastgoedmakelaar niet mag uitoefenen.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tweede tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer Y.

Acht de eerste en derde tenlastelegging 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 maanden 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 gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

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