

**Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep**

**Datum: 05/04/2011**

**beslissing: op tegenspraak**

**beslissingsnr.: KvB 662**

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. d.d. 13 februari 2009, waarbij appellante ingevolge een bij verstek gewezen beslissing de sanctie werd opgelegd van schrapping van het Tableau van Vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing;

Gezien de beslissing van 30 april 2009 van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars waarbij de sanctie van schrapping van eiseres van het Tableau van Vastgoedmakelaars werd bevestigd;

Gezien de beslissing d.d. 22 oktober 2009 waarbij de Kamer van Beroep eveneens de sanctie van schrapping van het Tableau van Vastgoedmakelaars met ingang op datum van kennisgeving van deze beslissing heeft genomen.

Gezien de voorziening in cassatie door appellante leidende tot het arrest van het Hof van Cassatie waarbij de bestreden beslissing van de Kamer van Beroep werd vernietigd;

Gehoord de uiteenzetting van appellante en haar raadsman ter zitting;

Gezien de overige stukken van het dossier;

Gelet op de neergelegde stukken en het grievenschrift van appellante.

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

**BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

**1. Niet betaling van de bijdrage als erkend vastgoedmakelaar:**

Niet betaling van de bijdrage als erkend vastgoedmakelaar ingeschreven op het Tableau van Titularis van het B.I.V. voor de jaren 2007 en 2008 vormt de aanklacht ten gevolge van het tuchtonderzoek.

Samen met de niet betaling blijkt volgens het tuchtdossier dat appellante een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens de tuchtoverheid heeft aangetoond door nagelaten te hebben op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen en hierdoor een inbreuk vormende op de artikelen 1 en 44 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006.

Uit de behandeling ter zitting is voldoende bewezen dat de lidmaatschapsgelden niet werden betaald, wat trouwens werd erkend en wijst appellante op het

verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling, [...], waarbij deze lidmaatschapsbijdragen werden opgenomen als verschuldigde vorderingen lastens appellante.

Daarnaast wordt het schrijven van de schuldbemiddelaar, [...]voorgelegd waaruit blijkt dat appellante geen enkele mogelijkheid heeft om de schuld aan het B.I.V. af te lossen.

Dat de niet betaling derhalve is bewezen.

Evenwel acht de Kamer van Beroep het belangrijker dat geen enkele reactie werd verleend aan het B.I.V. wanneer deze om uitleg verzocht, ingebrekestellingen verzond tot betaling en geen beantwoording mocht ontvangen.

Uit de elementen van het dossier blijkt dat de gezondheidstoestand van appellante aanleiding heeft gegeven tot de problematische pecuniaire toestand van appellante ingevolge een slepende ziekte sedert 2002 waarbij evenwel niet op gepaste wijze werd gereageerd door appellant, noch enige beantwoording werd verleend op de gestelde vragen, zodat het B.I.V. appellante een eerste maal heeft opgeroepen om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting, leidende tot de voormelde beslissing geweest bij verstek.

Appellante heeft enkel, buiten een telefonisch gesprek, gereageerd met een verzoek van uitstel bij aangetekend schrijven [...] en de eerste daadwerkelijke reactie van appellante betreft dan ook laatstgenoemd schrijven.

De vraag tot weglating geschiedde per aangetekend schrijven van mei 2009, zegge na het neerleggen van het verzoekschrift tot collectieve schuldenregeling van februari 2009 en bijgevolg behoorlijk laattijdig.

In het grievenschrift van appellante leidende tot het thans verbroken arrest van de KvB, alsook ter zitting, bevestigde appellante dat zij “reeds geruime tijd” haar werkzaamheid als vastgoedmakelaar niet meer uitoefende en om diezelfde reden trouwens geen inschrijving meer had in het KBO, noch een verzekering beroepsaansprakelijkheid had lopen sedert 2006.

Ook deze feiten werden niet bekend gemaakt ten gepaste tijde t.a.v. het B.I.V. zodat de inbreuk van gebrek aan ontzag en respect inderdaad manifest is.

#### Strafmaat:

Appellante kan gevolgd worden in haar uiteenzetting dat conform artikel 6 §4 van de Kaderwet van 1 maart 1976 tot reglementering van de bescherming van de beroepstitel en van de uitoefening van de dienstverlenende intellectuele beroepen bepaalt dat bij weigering van de bijdrage door een lid, het betrokken lid tijdens de duur van de procedure tot invordering kan geschorst worden, doch niet geschrapt.

Dit slaat evenwel niet op de inbreuk van een manifest tekort aan respect t.a.v. het B.I.V. zodat schrapping wel mogelijk is, doch gelet op de feiten ten grondslag niet overeenstemming is met de sanctie van schrapping.

Dat gelet op de zwaarwichtigheid van de tenlasteleggingen en de feiten bewezen voorkomen, een sanctie van 10 maanden schorsing gerechtvaardigd voorkomt.

#### M.b.t. de weglating:

Ingevolge schriftelijke aanvraag, gericht bij ter post aangetekend schrijven, heeft appellante bij de Uitvoerende Kamer een aanvraag ingediend om te worden weggelaten van het tableau van de beoefenaars van het beroep van vastgoedmakelaar;

Gezien de aanvraag tot weglating derhalve ter behandeling en uitspraak voorligt in de Uitvoerende Kamer, kan de Kamer van Beroep zich in deze niet uitspreken.

OM DEZE REDENEN,  
DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP OP TEGENSPRAAK,

Alle tegenstrijdige en meer omvattende besluiten verwerpend als ongegrond, niet ter zake dienend of overbodig.

De Nederlandstalige Kamer van Beroep uitspraak wijzende na cassatie hervormt de beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. en zegt voor recht dat appellante wegens de ten laste gelegde feiten gesanctioneerd wordt met een schorsing van 10 maanden, ingaande 30 dagen na kennisgeving van onderhavige beslissing.

Aldus gewezen en uitgesproken in het Nederlands en in het openbaar in de lokalen van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V., gelegen te 1000 Brussel, Luxemburgstraat 16 B, op 5 april 2011.

**Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer**

**Datum: 30/04/2009**

**beslissing: op tegenspraak**

**niet betalen lidmaatschapsbijdragen – gebrek aan respect en ontzag**

*Inbreuk op de artikelen 1 en 44 van de plichtenleer van het BIV*

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:**

**1. te hebben nagelaten de door de Nationale Raad, krachtens artikel 9 van het huishoudelijk reglement, bepaalde bijdrage alsook de bijhorende rappelkosten te betalen. Dit voor een totale som van 817,53 €, samengesteld als volgt :**

- 404,50 €: bijdrage 2007 + rappelkosten
- 413,03 €: bijdrage 2008 + rappelkosten

**2. blijk te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen.**

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De feiten worden door de Uitvoerende Kamer als bewezen verklaard. De Uitvoerende Kamer dient erover te waken dat het wettelijk gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar op een correcte wijze door de vastgoedmakelaars wordt uitgeoefend. Aangezien aangeklaagde ter zitting bovendien verklaart al sinds 2006 niet meer ingeschreven te zijn in het KBO, geen verzekering beroepsaansprakelijkheid meer heeft en bevestigt de lidmaatschapsbijdragen aan het BIV niet te hebben betaald, dient de Uitvoerende Kamer de zwaarste sanctie uit te spreken, te weten de schrapping, en dit in het belang van het beroep, van de consument en van de aangeklaagde zelf, die zich wel doch in algemene bewoordingen akkoord verklaarde om de bijdragen in schijven te betalen.

Strafmaat:

De Uitvoerende Kamer meent dat in die omstandigheden een schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars een gepaste sanctie is.

Op deze gronden  
De uitvoerende Kamer

In eerste aanleg wijzende op verzet, en op tegenspraak.

Verklaart het verzet ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt haar beslissing op 13 februari 2009.

Bevestigt dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Bevestigt uit dien hoofde de sanctie van **schraping** van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen nà de betekening van deze beslissing.