

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 07/10/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr: UK-T1942

niet respecteren exclusiviteitcontract van collega-makelaar – niet beschikken over een schriftelijke overeenkomst – achterhouden gelden– laattijdig overmaken van gelden aan de bestemming – gebrek aan respect en ontzag – nalaten opdrachtgever te informeren – gebrek aan controle en toezicht –weigeren mee te werken aan het tuchtonderzoek – gebruik niet conforme bemiddelingsopdrachten.

Inbreuk op de artikelen 1, 4, 8, 23, 28, 29, 44, 48, 49 en 64 van de plichtenleer van het BIV

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar

1. *te hebben bemiddeld bij de verkoop van onroerend goed waartoe een andere vastgoedmakelaar voorafgaand met een exclusieve bemiddelingsopdracht tot verkoop werd belast;*
2. *te hebben nagelaten aan de potentiële opdrachtgever een schriftelijk voorstel tot overeenkomst voor te leggen*
3. *in verschillende dossiers in het kader van uw opdracht een voorschot te hebben ontvangen en dit bedrag - toen duidelijk was dat de verkoop niet zou doorgaan - wederrechtelijk te hebben achtergehouden minstens te hebben nagelaten dit bedrag op uw derdenrekening te plaatsen ;*
[...]

4. *na belast te zijn geworden met een bemiddelingsopdracht tot verkoop van de woning de intresten op het voorschot en de kosten van de keuring elektriciteit laattijdig te hebben overgemaakt aan uw opdrachtgever;*
5. *blijk te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te antwoorden op vragen om inlichtingen;*
6. *na belast te zijn geworden met de verkoop van een woning te hebben nagelaten voldoende inspanningen te leveren om uw opdracht tot verkoop te doen slagen, minstens te hebben nagelaten de verkopers op regelmatige tijdstippen in te lichten van het verloop van uw opdracht en van de tot dan toe ondernomen handelingen ;*
7. *te hebben nagelaten controle of continu toezicht te organiseren op de handelingen van uw aangestelde ;*
8. *op systematische wijze weigeren mee te werken aan het tuchtonderzoek, ofwel allerlei uitvluchten te veinzen om met grote vertraging te antwoorden, ofwel de schuld te duwen in de schoenen van “personeel”, welke intussen het kantoor zou hebben verlaten met de bijzonder verzwarende omstandigheid dat de opdrachtgevers steeds financieel benadeeld worden;*
9. *bemiddelingsopdrachten te gebruiken die niet voldoen aan de voorschriften van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars.*

Beoordeling van de feiten

Algemeen + achtste tenlastelegging

1. Aangeklaagde werd begin 2011 opgeroepen om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer.
Dit gebeurde na een lang aanslepend onderzoek, hoofdzakelijk te wijten aan zijn gebrek aan antwoord op vragen om inlichtingen van de juridisch assessor.

Aangeklaagde heeft dus meer dan voldoende tijd gehad om de telkens wederkerende tenlasteleggingen van o.m. verduisteringen van gelden en het niet-plaatsen op de derdenrekening te weerleggen.

2. Aangeklaagde wijst erop dat zijn firma waarvoor hij deontologisch verantwoordelijk is, begin 2011 werd uitgedreven uit de maatschappelijke zetel ten gevolge van een vonnis dat de huurontbinding uitsprak.

Aangeklaagde had sedert dan de mogelijkheid om de papieren en dossiers die in een gemeentelijke opslagplaats opgeslagen werden, te gaan afhalen.

Waar deze slechts een beperkte periode bewaard worden, zal dit thans zeker niet meer mogelijk zijn.

Aangeklaagde had vroeger kunnen reageren zo hij dit werkelijk wou.

3. Aangeklaagde wijst erop dat de BTW-administratie een uitvoerend beslag gelegd heeft op zijn derdenrekening en een kleine som gerecupereerd heeft.

Zelfs zo dit juist is, moet vastgesteld worden dat de bedragen die in deze tuchtzaken vermeld worden veel meer bedragen dan de kleine som die in beslag genomen werden.

Aangeklaagde kon deze sommen dus zeker - al was het maar gedeeltelijk - terugbetalen.

4. Ook beweerde problemen door het grote personeelsverloop vormen geen rechtvaardigings- of verschoningsgrond.

De eerste en tweede tenlastelegging.

Waar de klager in de opdracht aan aangeklaagde exclusiviteit toestond, mocht aangeklaagde veronderstellen dat geen collega reeds was belast met dezelfde opdracht.

De overtreding van artikel 48 wordt niet bewezen.

Waar de collega reeds vooraf een opdracht had, en o.m. op het goed publiciteit aangebracht had - iets wat aangeklaagde zeker gezien heeft -, overtrad aangeklaagde artikel 64 dat geldt ongeacht of de collega al dan niet een exclusieve opdracht had.

Aangeklaagde toont niet aan dat hij een schriftelijk voorstel van overeenkomst meegedeeld had aan de opdrachtgever.

Aangeklaagde heeft tot plicht actief mee te werken aan het onderzoek en o.m. alle nuttige gegevens en stukken te bezorgen.

Hij leverde het bewijs niet.

Het excuus in verband met de uitdrijving kan niet aanvaard worden – zie hoger.

De derde tenlastelegging.

Aangeklaagde blijkt meermaals een voorschotten ontvangen te hebben.

Hij plaatste ze niet op zijn derdenrekening.

Hij heeft ze helemaal niet of pas zeer laatsttijdig doorbetaald, nadat vb. authentieke akte reeds verleden was

Aangeklaagde die in het kader der medewerkingsplicht de nodige bewijzen moet leveren dat het geld wel op zijn derdenrekening stond, deed dit niet.

De excuses (uitdrijving en geen bankuittreksels ter beschikking) kunnen niet aanvaard worden – zie hoger.

De vierde tenlastelegging.

Aangeklaagde blijkt pas na tussenkomst van zijn tuchtoverheid, medio 2009, de intresten op een te laattijdige doorstorting van een voorschot en de kosten van een elektriciteitskeuring; aan zijn opdrachtgever betaald te hebben.

Waar de terugbetaling niet gebeurde ten gevolge van de rappels en aanmaningen van de benadeelde, maar pas na tussenkomst van zijn tuchtoverheid toen aangeklaagde inzag dat het menens werd;

is hier geen sprake van een “materiële vergissing” of “vergetelheid”.

De vijfde tenlastelegging.

De uitdrijving uit zijn kantoor en de moeilijke psychologische situatie van aangeklaagde vormen geen reden om niet te antwoorden op de brieven van zijn tuchtoverheid.

Terzake kan aangeklaagde het voordeel van de twijfel gegeven worden nu hij wel - weze het met 4 maand vertraging - geantwoord heeft.

De zesde en zevende tenlastelegging.

Terzake kan aangeklaagde het voordeel van de twijfel gegund worden.

De achtste tenlastelegging.

De verkoopopdrachten voldoen niet aan de voorschriften van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars.

Het gaat niet op dat aangeklaagde verwijst naar zijn personeel dat dergelijke contracten niet opstelde.

Aangeklaagde dient er zelf voor te zorgen dat de contracten wettelijk zijn en degelijk ingevuld worden.

STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer is terzake bevoegd voor de fysieke personen, leden van het BIV.

Zij is niet bevoegd om sancties op te leggen ten overstaan van rechtspersonen.

Aangeklaagde heeft niet slechts éénmaal een bedrag niet doorbetaald, maar heeft systematisch gelden en die hem niet toebehoren - iets wat trouwens een correctioneel

misdrijf is! – niet doorbetaald. Daarbij werden deze gelden niet eens op zijn derdenrekening geplaatst.

Dit getuigt van een onverantwoord gedrag en een misdadig opzet, waarbij cynisch het belang van contractanten en consumenten miskend werden.

Dit plaatst ook de andere collega's in een bijzonder negatief daglicht bij het publiek en de andere beroepsgroepen (notarissen...).

Deze onduldbare praktijken dienen onverwijld een halt toegeroepen te worden. Aangeklaagde dient definitief verwijderd te worden uit het beroep.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende op verzet, en op tegenspraak.

Verklaart het verzet ontvankelijk en gegrond.

Doet de bestreden beslissing bij verstek gewezen op 24 juni 2011 teniet, en opnieuw rechtsprekende :

Acht de vijfde, de zesde en de zevende tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de tenlasteleggingen één tot en met vier en acht tot negen 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 schrapping van het tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31ste dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om de titel van vastgoedmakelaar B.I.V. te voeren.

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