

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 28/09/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 621

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars BIV d.d. 3 juni 2010 waarbij appelland ingeolge een op tegenspraak gewezen beslissing een sanctie werd opgelegd van drie maanden schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing;

Gezien de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer van 22 juni 2010 en de verzending van de kopie van de beslissing aan de raadsman van appelland van dezelfde datum;

Gezien het beroep ingesteld door appelland bij middel van een ondertekend en aangetekend schrijven d.d. van de raadsman van appelland;

Gehoord de uiteenzetting ter zitting van 9 september 2010.

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

Beoordeling van de feiten

Appelland werpt op dat de samenwerking met de heren C en H thans geregulariseerd is gelet op de inschrijving als stagiair vastgoedmakelaar bij het BIV. De KvB stelt aldus vast dat het voorwerp van de tuchtprocedure inderdaad betrekking heeft op de samenwerking tijdens de periode van oktober 2008 tot oktober 2009 met de heer H en op de samenwerking met de heer C gedurende de periode van oktober 2008 tot augustus 2009.

Waar appelland voorhoudt dat gedurende deze periode geen schade is opgetreden en in concreto nergens wordt bewezen dat “bijvoorbeeld een consument zou zijn bedrogen” is dit volstrekt irrelevant. De verzekering beroepsaansprakelijkheid van appelland zou trouwens de dekking weigeren, met alle gevolgen van dien.

De bepalingen van artikel 4 van de Kaderwet betreft een objectieve aansprakelijkheid waarbij de heer C zich ten aanzien van de consument als bestuurder van NV X voordoet, wat blijkt uit het naamkaartje opgenomen in het PV van vaststelling van de gerechtsdeurwaarders d.d. 2009. Noch kon uit enig element van de vaststellingen verricht op 2009 worden afgeleid dat de heer C niet als vastgoedmakelaar optrad, integendeel.

Tevens houdt appelland voor dat de inhoud van het statuut van zelfstandige een aparte invulling krijgt naargelang deze betrekking heeft op de situatie van een zelfstandige naar

arbeidsrecht en sociaal recht, die anders is dan de invulling van dit statuut naar vennootschapsrecht en uiteindelijk de invulling van het statuut van zelfstandige binnen de deontologie.

Appellant vult evenwel niet aan waaruit de onderlinge verschillen zouden blijken en hoe voornamelijk de deontologische regelgeving zou afwijken van de bepalingen op vennootschapsrechtelijk vlak.

Artikel 4 van de Kaderwet steunt juist op de gegevens zoals deze bekend zijn en hun draagwijdte uitmaken in de vennootschapswetgeving. De heren C en H, waren duidelijk werkzaam als bestuurder van de NV X.

Ook het argument dat appellant de gedelegeerd bestuurder is en aldus de daadwerkelijke leiding had over de NV X is volstrekt irrelevant daar de statuten van de NV X zeker niet aangeven dat de bestuurders van de vennootschap, die tevens een bediendestatuut hebben, beperkingen werden opgelegd zodat artikel 4, alinea 2 van de Kaderwet niet meer van toepassing zou zijn en het bestuurdersmandaat van de heren C en H uitgehold, dan wel ondergeschikt was aan deze van de afgevaardigd bestuurder.

De KvB stelt vast dat artikel 4, alinea 3 van de Kaderwet ter zake haar volle uitwerking kent en dat het onweerlegbare vermoeden geldt in hoofde van de heren C en H.

Gelet op de vastgestelde en bewezen feiten die onmiskenbaar een concurrentievervalsend effect hebben, heeft de Uitvoerende Kamer een strafmaat voorzien die in evenredigheid is met de inbreuk gepleegd over een periode van bijna tweemaal een jaar, zodat een schorsing van drie maanden ernstig en gerechtvaardigd is.

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

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond.

Bevestigt de beslissing van 3 juni 2010 van de Uitvoerende Kamer.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van Y en zegt voor recht dat de feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Zegt voor recht dat de **sanctie van drie maand schorsing** van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing wordt weerhouden.

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: 03/06/2010

beslissing: op tegenspraak

samenwerken met niet erkende derden

Inbreuk op de artikelen 1 en 22 van de plichtenleer van het BIV

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:
*de gereglementeerde activiteit van vastgoedmakelaar te hebben uitgeoefend in samenwerking met niet-erkende derden die niet gerechtigd zijn dergelijke activiteit uit te oefenen;***

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De samenwerking met de heren C en H

De heren C en H waren sedert oktober 2008 (mede)-bestuurders van de nv, die ondermeer de vastgoedbemiddeling als maatschappelijk doel en als hoofdactiviteit heeft (nacebel 68311).

Zij waren dus zelfstandigen en stonden dus niet als werknemers onder het gezag en toezicht van aangeklaagde

Aangeklaagde bevestigde uitdrukkelijk in zijn brief van 2009 dat de heer H bestuurder is en dit onder het sociaal statuut van zelfstandige doet.

Als zelfstandige bestuurders namen ze deel aan de activiteiten van vastgoedbemiddeling van de vennootschap.

Minstens hadden ze de mogelijkheid dit via deze vennootschap alzo te doen.

Artikel 4 van de Kaderwet bepaalt:

“Niemand mag in de hoedanigheid van zelfstandige, als hoofd- of bijberoep een ter uitvoering van deze titel gereglementeerd beroep uitoefenen of er de beroepstitel van voeren, indien hij niet is ingeschreven op het tableau van de beoefenaars van het beroep of op de lijst van de stagiairs of, indien hij gevestigd is in het buitenland, niet de toelating heeft bekomen om het beroep occasioneel uit te oefenen.

Wanneer het gereglementeerd beroep wordt uitgeoefend in het kader van een rechtspersoon, is het voorgaande lid enkel van toepassing op diegene of diegenen van haar bestuurders, zaakvoerders of werkende vennoten, die persoonlijk de gereglementeerde activiteit uitoefenen of die de daadwerkelijke leiding waarnemen van de diensten waar het beroep wordt uitgeoefend. Bij ontstentenis van deze personen is de bepaling van het eerste lid van toepassing op een bestuurder, zaakvoerder of werkend vennoot van de rechtspersoon, die daartoe wordt aangewezen.

Voor de toepassing van deze titel wordt op onweerlegbare wijze vermoed dat die personen deze werkzaamheid als zelfstandige uitoefenen.

Aan de uit het eerste lid voortvloeiende verplichtingen moet niet worden voldaan om het beroep in het kader van een arbeidsovereenkomst uit te oefenen, doch de personen die van deze mogelijkheid gebruik maken zijn niet gemachtigd de beroepstitel te voeren.”

De heer H was van oktober 2008 tot oktober 2009 niet ingeschreven als vastgoedmakelaar bij het B.I.V.

De heer C was van oktober 2008 tot augustus 2009 niet ingeschreven als vastgoedmakelaar bij het B.I.V.

Aangeklaagde heeft in deze periodes dus samengewerkt met niet-erkende derden.

De Uitvoerende Kamer wil nog opmerken:

- dat het verbod tot samenwerking met niet B.I.V.-erkende derden-bestuurders ook blijft gelden zelfs als deze bestuurders naast hun per definitie onafhankelijk en zelfstandig statuut; daarbij sociaalrechterlijk nog onder een bediendenstatuut ingeschreven zouden zijn binnen deze vennootschap;
- dat het beweerdelijk enkel uitoefenen van vastgoedschattingen door de heer H, irrelevant is nu deze alle aspecten van de vastgoedbemiddeling via dit statuut kan uitoefenen.
Uit de bewezen feiten blijkt trouwens dat de heer H zich geenszins beperkte tot schattingen.

Het is duidelijk dat aangeklaagde samenwerkte met niet-erkende personen; en dit bij de uitoefening van activiteiten als vastgoedmakelaar.

Deze personen hadden niet het recht om deze makelaarsactiviteiten uit te oefenen.

Daarbij leent aangeklaagde zijn naam en zijn erkenning als B.I.V.-makelaar aan deze illegaal opererenden.

Het wordt zelfs niet ontkend dat aangeklaagde een samenwerkingsverband heeft opgezet met illegaal opererenden om zo een schijn van rechtmatig handelen aan deze personen te geven.

STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer tilt zwaar aan de tenlastelegging.

Deze naamslening en samenwerkingsverbanden moeten op de meest draconische manier beteugeld worden nu ze de volledige door de wetgever opgelegde reglementering om het beroep van vastgoedmakelaar te regelen, uithollen en proberen te omzeilen.

Deze dwingende reglementering is terecht door de overheid gerealiseerd en opgelegd om de kwalijke excessen en de ongecontroleerde cowboypraktijken van vrijbuiters op de immobiëlenmarkt een halt toe te roepen.

De toegang tot het beroep beperken tot bekwame personen (minstens onbekwame uitsluiten) en het beroep reglementeren zodat malafide praktijken uitgesloten worden, is meer dan noodzakelijk gebleken.

Het opzetten van een samenwerkingsverband met illegale makelaars dient ten strengste bestraft te worden;

én om de consumenten te beschermen:

én om de concurrentievervalsing ten overstaan van de eerlijke en erkende makelaars tegen te gaan.

De illegaal opererende is aan geen tucht onderworpen, hoeft geen beroepskennis te hebben; en moet evenmin de kosten verbonden aan de erkenning

(lidmaatschapsbijdragen, bijscholing,...) dragen. Hij heeft evenmin een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en is niet aangesloten bij een waarborgorganisme.

Door zijn handelswijze draagt aangeklaagde bij tot deze concurrentievervalsing en scheidt hij bijzonder nadelige en gevaarlijke situaties voor de consument. Samenwerkingsverbanden zoals deze hollen de essentie van de van overheidswege opgelegde regels, volledig uit.

In casu is dit des te laakbaarder nu aangeklaagde financieel gewin haalt uit deze constructie.

De Uitvoerende Kamer stelt wel vast dat de heren C en H ondertussen ingeschreven werden op de lijst van de stagiairs van het B.I.V. zodat deze onwettelijkheid ten overstaan van hen gestopt is.

De Uitvoerende Kamer meent dat in deze omstandigheden aangeklaagde een schorsing om het beroep gedurende 3 maanden uit te oefenen, opgelegd moet worden.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

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

Verklaart het verzet ontvankelijk en gegrond.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van Y

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 gereguleerd 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.