

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 11/01/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 644

naamslening – gebruik van niet conforme documenten – gebruik van niet conforme bemiddelingsopdrachten - onvoldoende controle en/of continu toezicht te hebben georganiseerd

Inbreuk op de artikelen 1, 3, 4, 8, 20 en 22 van de plichtenleer van het BIV, alsook inbreuk op het KB van 12 januari 2007

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

- 1. volgens vaststellingen van de Dienst Opsporing van het B.I.V uw erkenningsnummer te koop te hebben aangeboden;*
- 2. te hebben nagelaten uw documenten voor beroepsdoeleinden te voorzien van de door het Reglement van Plichtenleer voorgeschreven vermeldingen;*
- 3. bemiddelingsovereenkomsten te hebben gebruikt die niet in overeenstemming zijn met het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars (;*
- 4. niet of minstens onvoldoende persoonlijk en daadwerkelijk controle en/of continu toezicht te hebben georganiseerd en uitgeoefend op het werk van diegenen voor wie u verantwoordelijk bent*

Beoordeling van de feiten

De eerste tenlastelegging heeft betrekking op het aanbieden van zijn B.I.V. –erkenning aan derden zodat deze laatsten makelaarsactiviteiten kunnen organiseren en aldus onregelmatige handelsactiviteiten kunnen uitvoeren.

Appellant liet midden 2009 via internet een aanbieding verschijnen onder de hoofding “Hebt U een zaakvoerder nodig voor uw immo-kantoor?”.

Ingevolge de vaststellingen van de Dienst Opsporing van het B.I.V. werd aldus ondermeer vastgesteld dat appellant een samenwerking had met vennootschap X waarbij de daadwerkelijke makelaarsactiviteiten werden uitgevoerd door de heer C.

Laatstgenoemde is evenwel wegens illegale praktijken uit het verleden niet in het bezit van enig attest. Nadat appellant zelf meldde bij sms-bericht dat hij het depanneren te gevaarlijk vond, heeft hij de samenwerking beëindigd.

Evenwel wordt vastgesteld dat vervolgens een ander immobiliënkantoor, m.n. D gebruik maakte van het B.I.V.-nummer van appellant. Deze handelsbenaming D behoort toe aan de vennootschap A, wiens zetel is gevestigd op het privéadres van dezelfde heer C.

De bestuursovereenkomst, welke ter zitting wordt overgemaakt, toont aan dat appellant als zaakvoerder zijn activiteiten zou naleven conform de wetgeving, het Wetboek van Vennootschappen en de Plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars en waarbij de zaakvoerder zich eveneens verbindt om ten aanzien van de vennootschap en de overige zaakvoerders minstens 1 keer per maand te rapporteren over de uitoefening van de vastgoedactiviteiten.

Evenwel wordt hierover geen enkel document overgemaakt, noch enig bewijs hiervan geleverd. Ter zitting meldt appellant trouwens dat hij slechts 1 dag per week daadwerkelijk aanwezig zou zijn, mede gelet op de vrij grote afstand tussen zijn woonst en de maatschappelijke zetel van vennootschap A.

In hoofdorde houdt appellant voor dat hij zich bezighoudt met de administratieve werkzaamheden en het bijhouden van de website maar laat na aan te tonen dat de tussenkomsten als vastgoedmakelaar daadwerkelijk door hem worden uitgevoerd.

Appellant, die ter zake de bewijslast draagt van deze elementen, faalt in het voorleggen van enig stavingstuk terzake.

(...)

De tenlastelegging is terzake bewezen.

De tweede en derde tenlastelegging, m.n. het aanwenden van bemiddelingsovereenkomsten die niet in overeenstemming zijn met het KB van 12 januari 2007 die eveneens inbreuk vormen op de artikelen 1 en 20 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006 worden thans niet meer gebruikt. De documenten, die deel hebben uitgemaakt van het onderzoek en gevoegd werden bij het bundel, tonen evenwel aan in tempore non suspecto de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars welke gebruikt werden door D weldegelijk een inbreuk vormden op het toenmalig toepasselijke W.H.P.C. zodat dan ook de tweede en derde tenlastelegging bewezen zijn.

De vierde tenlastelegging omvattende het niet of minstens onvoldoende persoonlijk en daadwerkelijk te controleren en/of continu toezicht te hebben georganiseerd, houdt vanzelfsprekend verband met de eerste tenlastelegging en vormt op zich eveneens een inbreuk op de artikelen 1, 3 en 4 van het Reglement van Plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006.

Uit alle voorgaande elementen blijkt dat appellant zijn B.I.V.-erkenning juist aanwendt om illegale handelspraktijken toe te staan waar de wetgever beoogt een sector te regulariseren.

Daarenboven wordt gewezen op het feit dat appellant enkel constructies opzet die hij onmogelijk kan uitvoeren op een ernstige wijze.

De door de wetgever voorziene bescherming van consumenten wordt door deze praktijken bewust malafide toegepast.

Waar deze feiten duidelijk niet eenmalig zijn, is de houding van appellant bijzonder laakbaar zodat de opgegeven strafmaat van de Eerste Rechter de enige gepaste sanctie uitmaakt voor de bewust gepleegde deontologische inbreuken.

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

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk doch ongegrond;

Bevestigt de uitspraak van de Uitvoerende Kamer van 30 juli 2010;

Bevestigt de sanctie van schraping van het tableau van vastgoedmakelaars, met ingang 30 dagen na de betekening van huidige 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 11 januari 2011.