

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 14/10/2010

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 625

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing 7 mei 2010 van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. waarbij appellant de tuchtstraf “waarschuwing” kreeg opgelegd.

Gezien de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer dd. 27 mei 2010.

Gezien het beroep ingesteld door appellant bij middel van een ondertekend en aangetekend schrijven dd. 2010 (datum van het postmerk).

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

Beoordeling van defeiten.

Uit de neergelegde stukken alsmede uit de debatten ter zitting is gebleken dat de inbreuken op de artikelen van het Reglement van plichtenleer dd. 27.09.06, zoals weerhouden niet langer afdoende bewezen voorkomen.

OM DEZE REDENEN

de Nederlandstalige Kamer van Beroep, aanvaardt het hoger beroep en erover beslissende op tegenspraak, verklaart dit gegrond. Zegt voor recht dat appellant **geen tuchtstraf** dient opgelegd.

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 14 oktober 2010.

Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 07/05/2010

beslissing: op tegenspraak

gebrek aan respect en ontzag

Inbreuk op de artikelen 1, 5, 32 en 44 van de plichtenleer van het BIV

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. *niet te beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid, noch over een financiële waarborg derdengelden, over de jaren 2008-2009-2010*
2. *door uw handelwijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden ;*
3. *door uw handelwijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden;*
4. *blijk te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect ten aanzien van uw tuchtverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op de schriftelijke vragen om inlichtingen inzake sub 1*

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste, tweede en derde tenlastelegging.

Door hun aard en hun omvang kunnen vastgoedtransacties zeer zware gevolgen hebben voor de consument. Het is mogelijk dat door een fout of een faillissement van de vastgoedmakelaar, al dan niet opzettelijk, een overeenkomst geen doorgang vindt en de reeds geïnvesteerde gelden verloren gaan.

De plichtenleer heeft onder meer tot doel de consument te beschermen door enerzijds aan de vastgoedmakelaar een gedragscode op te leggen en anderzijds de uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar aan bepaalde vereisten onderhevig te maken.

De verplichtingen van de plichtenleer betreffende de beroepsaansprakelijkheidsverzekering (artikel 9 Reglement van Plichtenleer, thans artikel 5 van de nieuwe plichtenleer) en de borgstelling (artikel 10 Reglement van Plichtenleer, thans artikel 32 van de nieuwe plichtenleer) vormen 2 essentiële pijlers van die bescherming nu zij rechtstreeks betrekking hebben op de financiële gevolgen van een vastgoedtransactie.

Actief zijn als vastgoedmakelaar zonder hiermee in orde te zijn getuigt van een bijzonder roekeloze en onverantwoordelijke houding; een houding die voor de consument een aanzienlijke schade kan veroorzaken.

In dezelfde lijn dient te worden vastgesteld dat door dergelijke handelwijze de WHPC kan worden geschonden, daar deze houding de belangen van de consument schaadt of zou kunnen schaden.

Deze houding brengt ook schade toe aan de collega-vastgoedmakelaars. Door geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering of waarborgstelling te onderschrijven, vormt de aangeklaagde een groter risico tot het schenden van het beeld van de vastgoedmakelaardij bij het grote publiek; bovendien geniet aangeklaagde alzo van een ongewenst concurrentievoordeel, nu de kosten verbonden aan genoemde verzekering en borgstelling niet betaald worden.

Ter zitting d.d. 16 april 2010 ligt het bewijs voor van het onderschrijven van een met de richtlijn conforme verzekering beroepsaansprakelijkheid en borgstelling bij Allianz voor de periode 2008 tot 2010.

De vierde tenlastelegging.

Aangeklaagde antwoordde niet op de brief d.d. oktober 2009 vanwege de juridisch assessor.

Deze tenlastelegging is bewezen.

STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer meent dat in de gegeven omstandigheden een waarschuwing de gepaste sanctie is.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlasteleggingen niet bewezen in hoofde van de heer X (*appellant in beroep*).

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**