

Jurisdic tie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 05/04/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 650

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. d.d. 30 juli 2010 waarbij appell ant inge volge een bij verstek gewezen beslissing de sanctie werd opgelegd van schrapping van het Tableau van Vastgoedmakelaars met ingang dertig dagen na de betekening van de thans aangevochten beslissing;

Gezien de betekening van de beslissing van de Uitvoerende Kamer per aangetekend schrijven van 4 augustus 2010 en aan appell ant uitgereikt op 5 augustus 2010;

Gezien het beroep ingesteld door appell ant inge volge het aangetekend schrijven van appell ant d.d. 2 september 2010;

Gehoord de uiteenzetting van appell ant;

Gezien de overige stukken van het dossier;

Gelet op de neergelegde stukken van appell ant;

Gelet op het verzoekschrift tot heropening van debatten d.d. 10 januari 2011 waarbij de Kamer van Beroep tot een heropening van debatten heeft besloten.

Per aangetekend schrijven d.d. 24 januari 2011 werd appell ant opgeroepen ter zitting van 1 maart 2011.

Gehoord ter zitting en gelet op de bijkomende stukken neergelegd ter zitting.

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

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De tenlastelegging betreft het niet geldig verzekerd zijn en geen beroepsaansprakelijkheidsverzekering te hebben afgesloten, noch over een financiële waarborg derdengelden te beschikken sedert de aanvang van zijn beroepswerkzaamheden als vastgoedmakelaar en aldus inbreuk plegende op de artikelen 1, 5 en 32 van het Reglement van Plichtenleer, de deontologische richtlijn van 27 september 2006 zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006.

Bij de behandeling ter zitting bevestigt appell ant dat de hoofdactiviteiten van appell ant deze van landmeter zijn en van technisch raadsman/expert. Tevens verwijst hij naar het attest waaruit blijkt dat appell ant verzekerd is inzake

beroepsaansprakelijkheid en de B.A. Exploitatie evenwel voor de activiteit van landmeter.

Waar deze risicodekking vanzelfsprekend niet het risico dekt van beroepsaansprakelijkheid als vastgoedmakelaar kan worden vastgesteld dat de uitspraak van de Uitvoerende Kamer op basis van een juiste beoordeling van de toenmalig voorhanden stukken is geschied.

Uit de stukken neergelegd na heropening van debatten per 10 januari 2011 blijkt dat appelland bij schrijven van december 2008, bijgevolg in tempore non suspecto, via zijn makelaar aan zijn verzekeringsmaatschappij het bewijs van verzekering opvroeg conform de reglementering en wetgeving toepasselijk voor de vastgoedmakelaars en derhalve dat een polis conform de regelgeving toepasselijk op de B.I.V. leden zou worden afgeleverd.

De verzekeringsmaatschappij antwoordde d.m.v. een attest met opgave van vermelding van het B.I.V. nummer van appelland, doch zonder verdere melding dat de bestaande polis van appelland diende aangepast zodat appelland inderdaad van oordeel mocht zijn dat hij conform de geldende reglementering van het B.I.V. handelde. Aldus was appelland ter goeder trouw en meende dat hij tijdig en correct de nodige betaling verrichtte aan de verzekeringsmaatschappij wat blijkt uit de betalingsbewijzen

Tevens ligt thans een attest voor waarbij de attestering van verzekering geldt voor de periode 10 december 2008 t.e.m. 31 januari 2011, opgemaakt op 10 januari 2011.

Per einde februari 2011 werd een polis afgesloten zodat ook hiervoor voldaan is aan de reglementering inzake het afsluiten van de polis beroepsaansprakelijkheid vastgoedmakelaar.

In casu dienen dan ook de eerste, tweede en derde tenlastelegging voorzien in het huidige dossier als niet bewezen worden geacht.

Voor de vierde tenlastelegging kan enkel worden vastgesteld dat appelland niet op adequate wijze heeft gereageerd vanwege de juridische assessor die hem er op heeft gewezen dat de polis beroepsaansprakelijkheid niet in regel was met de ter zake geldende regelgeving inzake beroepsaansprakelijkheid.

Waar dit evenwel hoofdzakelijk een nalatigheid betreft vanwege de verzekeringsmaatschappij wordt ook deze tenlastelegging niet weerhouden.

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

Verklaart het hoger beroep ontvankelijk en gegrond;

Hervormt de uitspraak van de Uitvoerende Kamer van 30 juli 2010;
Voorziet geen tuchtsanctie t.a.v. appelland.

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.

Jurisdic tie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 30/08/2010

beslissing: bij verstek

niet beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en financiële borgstelling – gebrek aan respect en ontzag

Inbreuk op de artikelen 1, 3, 23, 32 en 44 van de plichtenleer van het BIV alsook inbreuk op de WMPC

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

- 1. niet te beschikken over een verzekering beroepsaansprakelijkheid noch over een financiële waarborg derdengelden;*
- 2. door uw handelswijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de consument schaadt of zou kunnen schaden;*
- 3. door uw handelswijze onder sub 1 een werkwijze te hebben gehanteerd die de collega-vastgoedmakelaars schaadt of zou kunnen schaden;*
- 4. blij k te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen, in het bijzonder op de brief vanwege de juridisch assessor van de Uitvoerende Kamer*

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste, tweede en derde tenlastelegging.

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde ingeschreven is op het tableau van vastgoedmakelaars. Tot op heden werd op geen enkel ogenblik een bewijs voorgelegd van het afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid vastgoedmakelaar en het onderschrijven van een borgstelling.

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 - zware financiële nadelen geleden worden.

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 5 van het Reglement van Plichtenleer) en de borgstelling (artikel 32 van het Reglement van Plichtenleer) vormen 2 essentiële

pijlars 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 Wet betreffende de handelspraktijken en de voorlichting en bescherming van de consument (sinds 12 mei 2010: Wet betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming), 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 onduldbaar concurrentievoordeel, nu de kosten verbonden aan genoemde verzekering en borgstelling niet betaald worden.

Er is hier sprake van een voortdurende onwil om zich in regel te stellen.

Het dient duidelijk gesteld dat wie op een dergelijke wijze de essentiële regels van de plichtenleer naast zich neerlegt, geen plaats heeft binnen het beroep van vastgoedmakelaar.

Vruchteloos wordt erop gewezen dat aangeklaagde binnen het kader van andere beroepsactiviteiten een verzekering tegen die beroepsfouten afgesloten heeft.

In casu is aangeklaagde landmeter.

Alhoewel bepaalde van de activiteiten van aangeklaagde als landmeter deze van een vastgoedmakelaar overlappen en de beroepsaansprakelijkheidsverzekering dus wel een deel van de activiteiten als makelaar dekt; voldoet die verzekering niet aan de verplichte dekking en borgstelling zoals vereist en opgelegd voor de vastgoedmakelaars (o.m. de gedekte bedragen zijn onvoldoende).

De vierde tenlastelegging.

Aangeklaagde geeft ook blijk van een gebrek aan respect jegens zijn tuchtoverheid nu hij nagelaten heeft te reageren op de brief vanwege de juridisch assessor.

STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat aangeklaagde de meest elementaire verplichtingen die samenhangen met de inschrijving als vastgoedmakelaar - met name het afsluiten van een verzekering beroepsaansprakelijkheid vastgoedmakelaar en borgstelling - niet naleeft.

In deze omstandigheden meent de Uitvoerende Kamer dat een schrapping de enige gepaste sanctie is.

Op deze gronden
De uitvoerende Kamer

In eerste aanleg wijzende, en bij verstek.

Acht de tenlasteleggingen 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 met ingang dertig dagen na de betekening van deze beslissing.

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.