

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 01/07/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: UK-T1895

achterhouden gelden – niet conforme uitoefening van de taak van rentmeester – niet correct afwerken huur dossier

Inbreuk op de artikelen 1, 17, 28, 29 en 44 van de plichtenleer van het BIV en op artikel 10 van de woninghuurwet

Als vastgoedmakelaar:

- 1. Bij de overeenkomsten voor privaatrechtsbeheer gesloten op [.....] de huurgelden voor de betreffende panden te hebben ontvangen doch te hebben nagelaten deze telkenmale door te storten aan de rechthebbenden en aldus deze sommen onrechtmatig onder u te hebben gehouden;*
- 2. met betrekking tot de huurovereenkomsten gesloten op [.....] de huurwaarborg te hebben ontvangen zonder deze op een geblokkeerde rekening te hebben geplaatst en aldus deze som onrechtmatig onder u te hebben gehouden;*
- 3. uw opdracht als rentmeester niet te hebben vervuld zoals omschreven in de overeenkomst tot privaatrechtsbeheer, ondermeer door te hebben nagelaten de jaarlijkse huurindexatie aan de huurder te betekenen;*
- 4. te hebben nagelaten de huurovereenkomsten [.....] te laten registreren en de betrokken partijen een kopie van de huurovereenkomst te bezorgen alsook te hebben nagelaten plaatsbeschrijvingen op te stellen voor voornoemde panden*

Beoordeling van de feiten

T1895: t.a.v. aangeklaagde "A"

Aangeklaagde "A" blijkt bij geen enkele van de tenlaste gelegde feiten op enige wijze betrokken te zijn geweest.

Hij was er niet eens van op de hoogte omdat hij reeds in september 2009 ontslag nam als zaakvoerder in de vennootschap Y en nadien slechts korte tijd actief bleef om de overdracht naar de nieuwe zaakvoerder, Aangeklaagde "C", te begeleiden.

Aangeklaagde "A" maande eveneens bij schrijven van maart 2011 aangeklaagde "C" aan het gebruik van zijn B.I.V.-erkenningsnummer te staken en dit nummer te verwijderen van de website, reclameborden en documenten.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlasteleggingen niet bewezen in hoofde aangeklaagde "A".

Spreekt hem vrij van deze tenlasteleggingen.

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 01/07/2011

beslissing: bij verstek

beslissingsnr.: UK-T1897

Juridictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 01/07/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: UK-T1896

(in T1895 is er geen sprake van een gebrek aan respect en ontzag, waar dit bij de andere dossiers wel zo is. Voor de rest zijn de ten laste gelegde feiten volledig identiek in deze drie dossiers)

T1897: t.a.v. aangeklaagde” C”

Uit het volledige dossier blijkt dat aangeklaagde 3 de sjoemelende makelaar is.

Hij volgde in 2009 aangeklaagde “A” op als zaakvoeder binnen de vennootschap Y. Enkele jaren draaide het kantoor zeer goed tot - om een tot nu toe - ongekende reden plots gelden van derden werden aangewend voor andere doeleinden.

Aangeklaagde “B” (die sinds begin 2010 een samenwerking had met aangeklaagde “C”) merkte de problemen reeds op in september 2010. In september 2010, november 2010, januari 2011, april 2011 en mei 2011 schreef hij aangeklaagde “C” terzake aan.

Aangeklaagde “C” antwoordde steeds dat de situatie op korte termijn zou gecorrigeerd worden, maar in de praktijk gebeurde dit niet.

Deze handelswijze is uiteraard absoluut ontoelaatbaar.

Aangeklaagde “C” heeft daarenboven niet eens geantwoord op de brieven van zijn tuchtoverheid.

STRAFMAAT:

In deze omstandigheden dient aangeklaagde “C” geschrapt te worden van de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars.

Er moet absoluut vermeden worden dat aangeklaagde “C” nog zulke ernstige strafbare feiten kan plegen.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en bij verstek.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van aangeklaagde “C”.

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van schrapping van de lijst van stagiair-vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} 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 stagiair-vastgoedmakelaar en/of erkend vastgoedmakelaar B.I.V. te voeren.

T1896: t.a.v. aangeklaagde” B”

Het is duidelijk dat aangeklaagde “B” niet de oplichter-sjoemelaar is.

1)

Nochtans had hij de mogelijkheid om de financiële verwerking van de realisaties (doorstorten gelden, blokkeren huur - waarborgen...) uit te voeren.

Hij bevestigde zelf dat hij het vanaf eind december 2010 niet meer zou doen.

Aangeklaagde “B” trad ten overstaan van de buitenwereld (klanten...) steeds op als makelaar.

Hij was een zelfstandig vastgoedmakelaar die ook zijn B.I.V.-nummer op alle officiële papieren (opdrachten, contracten,...) van vennootschap Y liet vermelden.

Ten overstaan van de consumenten handelde hij dus ook als de verantwoordelijke makelaar.

Ook deontologisch staat zijn persoonlijke betrokkenheid en verantwoordelijkheid vast.

Hij moest en kan - zeker voor de dossiers die hij beheerde - de financiële afwerking opvolgen en de uitbetalingen/blokking correct realiseren.

Zijn verweer dat hij het allemaal niet wist en geen financiële transacties kon doen, kan niet aanvaard worden.

2)

Bij de overeenkomsten gesloten op[...] is duidelijk bewezen dat aangeklaagde “B” tussenkwam.

De financiële tekortkomingen in deze dossiers staat dus vast en de ten laste gelegde feiten zijn aldus bewezen.

Aan de hand van de stukken in het dossier moet vastgesteld worden dat bij de overeenkomsten gesloten op[...] de tenlasteleggingen niet afdoende bewezen zijn.

3)

Waar alle vragen om inlichtingen van/namens de juridisch assessor naar de zetel van de firma waar hij zijn activiteiten ontplooid, gericht werden en dit bleven ondanks de terugzending van aangetekende brieven;

Zijn de tenlasteleggingen in verband met het gebrek aan ontzag en respect wegens het niet beantwoorden van de brieven, niet bewezen.

Nadat hij de samenwerking stopte, kon hij geen kennis meer nemen van de vragen om inlichtingen.

STRAFMAAT:

Aangeklaagde "B" droeg door zijn nalatig gedrag bij tot de zware schade die de consumenten leden met betrekking tot de weerhouden tenlasteleggingen.

Hij had deze schade kunnen vermijden door diligent en correct te handelen.

Aangeklaagde "B" heeft zich door deze daden niet persoonlijk verrijkt,

De Uitvoerende Kamer meent dat aangeklaagde een schorsing van 3 maanden opgelegd dient te worden teneinde hem goed de draagwijdte van zijn fouten te doen realiseren en herhaling te vermijden.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlastelegging inzake de overeenkomsten gesloten op [.....] niet bewezen in hoofde van aangeklaagde "B".

Acht de tenlastelegging inzake de overeenkomsten gesloten op [.....] bewezen in hoofde van aangeklaagde "B".

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van 3 maand schorsing van de lijst van stagiair-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 gedurende voormelde periode.