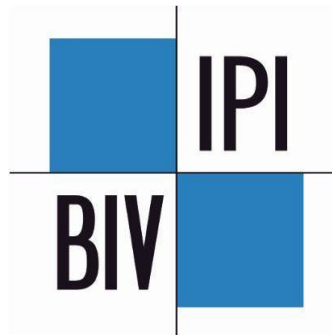


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2905**

**verstek**

Van 15 april 2016

Dossier : T8039

Inzake (...) (B.I.V. nr. ...)

## Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten te hebben nagelaten een ontvangen huurwaarborg te plaatsen op een geblokkeerde rekening. Uit het dossier blijkt dat aangeklaagde zich de moeite niet getroost heeft enige reactie te geven, noch ten aanzien van de klagers, noch ten aanzien van de rechtskundig assessor. De Uitvoerende Kamer meent dat deze houding niet verenigbaar is met de uitoefening van het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar, en legt de vastgoedmakelaar de sanctie van schrapping van het Tableau van vastgoedmakelaars op.

### *I. TEN GRONDE :*

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor, te verantwoorden voor de Uitvoerende Kamer wegens:

**Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. onder nummer (...), de eer, de waardigheid en de goede naam der vastgoedmakelaars te hebben aangetast door inbreuken te hebben gepleegd op de algemeen geldende deontologische beginselen en deze schriftelijk vastgelegd in het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :**

### **Dossier nr. T8039**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1. minstens in de periode van 10 juli 2013 tot 28 augustus 2015 te hebben nagelaten een door u in het kader van uw bemiddelingsopdracht tot verhuring van een appartement gelegen te (...), ontvangen huurwaarborg van 1.450€ te plaatsen op een geblokkeerde rekening bij Korfina, zoals blijkt uit:

- de e-mail d.d. 14 februari 2014 vanwege de heer en mevrouw (...): *“Verder ontbreken wij nog altijd de volgende documenten van jullie ... - de bevestiging van de huurwaarborg. Wij hebben met Korfina contact gehad en zij wisten helemaal niet af van een huurwaarborg (1450 euro), terwijl dit via jullie zou worden geregeld (zie ingescand document en email van Korfina in bijlage). Hoe kan dit ? Hebben jullie hiervoor een verklaring ?”;*

- de e-mail d.d. 18 februari 2014 vanwege de heer en mevrouw (...): *“Kunnen jullie verklaren waarom er geen spoor is van de huurwaarborg (1450 euro) bij Korfine ? Wij hebben Korfine gecontacteerd en zij hebben geen weet van een huurwaarborg voor de (...)”;*

- uw e-mail d.d. 18 februari 2014: *“Na nazicht van het dossier samen met de verantwoordelijke kan ik u bevestigen dat het inderdaad correct is dat de huurwaarborg nog niet doorgestuurd werd naar Korfine. De reden hiertoe was het feit dat alle documenten nog niet in orde waren voor registratie”;*

- de e-mail d.d. 30 juli 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): *“Ook van de huurwaarborg hebben wij nog altijd geen bevestiging van jullie gekregen”;*

- de e-mail d.d. 7 augustus 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): *“Kunnen jullie ons dan ook meer informatie geven over de huurwaarborg ? Op wiens naam staat die ? Alleen op naam van (...) of op naam van (...) ? Bij welke maatschappij is die ondergebracht ?”;*

- de e-mail d.d. 18 augustus 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): *“Kunnen jullie ons een referentie geven ivm de huurwaarborg ? Maatschappij ?”;*

- de e-mail d.d. 20 augustus 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): *“Wanneer krijg ik een antwoord over de huurwaarborg ? Ik wacht hier al lang op !”;*

- de e-mail d.d. 21 augustus 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): *“Ik heb vandaag opnieuw contact opgenomen met Korfine (zoals ik in het verleden reeds heb gedaan) en zij hebben mij nogmaals bevestigd dat er geen huurwaarborg is voor het pand in (...), noch op naam van de verhuurder, noch op naam van de huurders, noch*

op naam van de makelaar, noch op het adres. **Hoe kan dit ? Kunnen jullie ons een contract nummer geven bij Korfine ? Zijn jullie vergeten de huurwaarborg door te storten naar Korfine ? Graag snel een antwoord!**";

- de e-mail d.d. 21 augustus 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): "De verlofperiode is voor ons geen verklaring voor de voortdurende onbereikbaarheid en voor het feit dat er na twee jaar nog steeds geen spoor van de huurwaarborg bij Korfine te bekennen is. Wij hebben onze huurders de waarborg aan u laten bezorgen, omdat wij in jullie kantoor vertrouwen hadden na de aankoop én verhuur van ons appartement. Het stoort ons dan ook uitermate dat wij noch zij, ondanks herhaaldelijke vragen, geen gegevens over deze geldsom hebben gekregen";

- de e-mail d.d. 25 augustus 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): "Gelieve zo spoedig mogelijk de huurwaarborg in orde te brengen en het geld dat jullie ondertussen al 2 jaar geleden hebben ontvangen door te storten naar Korfine";

- de aangetekende brief d.d. 26 augustus 2015 vanwege de heer en mevrouw (...): "Met dit aangetekend schrijven wensen we U ook schriftelijk te informeren dat de huurwaarborg (2 maanden of 1450 euro) van onze huurders voor de (...) nog altijd niet is doorgestort naar Korfine. Dit sleept nu al 2 jaar aan! Wij hebben U reeds tevergeefs vele malen, zowel schriftelijk (via e-mail) als telefonisch hierover gecontacteerd. Helaas, zonder gevolg. In bijlage vindt U de zeer lange e-mail communicatie hierover (10 pagina's). Wij dringen erop aan dat U dit onmiddellijk in orde maakt";

- de e-mail d.d. 27 augustus 2015 vanwege Korfine: "Wij stellen vast dat onze maatschappij geen huurwaarborg voor een pand (...) met als eigenaar dhr. (...) en mevr. (...) en als huurders dhr./mevr. (...) en (...), werd opgemaakt";

- het formulier 'voorstel huurwaarborg en kapitalisatie' van 10 juli 2013: "De huurovereenkomst bepaalt dat de huurder, om de goede uitvoering van zijn verbintenissen te waarborgen, een bedrag zal vastleggen ten bedrage van 1450 EUR";

(inbreuk op de artikelen 1, 28 en 29 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 10 Woninghuurwet);

2. minstens in de periode van 4 september 2015 tot heden blijkt te hebben gegeven van een gebrek aan respect en ontzag jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten te reageren op de vragen om inlichtingen vanwege de juridisch assessor, met name de brieven d.d. 4 september 2015, 14 oktober 2015 en 28 oktober 2015 (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping. Er is GEEN betwisting over de materialiteit van de feiten, die uit voorliggende stukken blijkt.

### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

De Uitvoerende Kamer tilt zeer zwaar aan de feitelijkheid waarbij een erkend vastgoedmakelaar nalaat een ontvangen huurwaarborg te plaatsen op een geblokkeerde rekening. Dat de vastgoedmakelaar geen enkel recht kan laten gelden op dergelijke huurwaarborg, is een evidentie.

De Uitvoerende Kamer stelt vast dat uit het dossier blijkt dat aangeklaagde zich de moeite niet getroost heeft enige reactie te geven, noch ten aanzien van de klagers, noch ten aanzien van de rechtskundig assessor.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer meent dat dergelijke feitelijkheid en dergelijke houding gewoonweg niet verenigbaar is met de uitoefening van het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar. De Uitvoerende Kamer is dan ook van oordeel dat enkel een schrapping aangewezen voorkomt, gezien elke andere sanctie aangeklaagde toelaat verdere prestaties van vastgoedmakelaar te stellen en evt. derden te duperen.

**OP DEZE GRONDEN  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...).

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, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31<sup>ste</sup> dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het hem verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemeeesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.