Makelaars die in de fout gaan krijgen zelden straf

Het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV) legt maar zelden een tuchtsanctie op aan haar leden. Dat blijkt uit het jaarverslag van het instituut dat *De Morgen* kon inkijken. Van de in totaal 512 klachten die in 2003 tegen makelaars binnenkwamen, werd meer dan drie kwart geseponeerd en kwam het slechts in twee gevallen tot een daadwerkelijke schrapping van de erkenning.

■ Wie het beroep van vastgoedmakelaar wil uitoefenen, moet erkend zijn door het Beroepsinstituut en dient zich aan een hoop regels te houden. Het instituut legt echter bijna nooit sancties op, zo blijkt uit het Jaarverslag van 2003. *(Foto Belga)*

BRUSSEL
Eigen berichtgeving
Cathy Galle

Het BIV werd officieel geïnstalleerd op 1 maart 1995 en moest een einde maken aan een aantal wantoestanden binnen de vastgoedsector. Voordien kon iedereen het beroep van vastgoedmakelaar uitoefenen, wat resulteerde in een wildgroei die noch voor de consument noch voor de professionele makelaar positief was. Oneerlijke concurrentie en allerhande gesjoemel van malafide makelaars bezorgden de sector een slechte reputatie.

Een sanering drong zich dus op. Er kwam een koninklijk besluit dat het beroep van makelaar duidelijk omschreef en tegelijkertijd ook beschermde. Wie het beroep vandsdien wil uitoefenen, moet erkend zijn door het Beroepsinstituut en dient zich aan een hoop regels te houden. Het BIV kreeg bovendien de taak om erop toe te zien dat iedereen zich ook aan die regels houdt. Indien nodig kan het tuchtsancties opleggen.

Maar uit het *Jaarverslag 2003* van het instituut blijkt dat het maar zelden zover komt. Tuchtdossiers leggen binnen het BIV een nogal ingewikkelde weg af. Klachten tegen een makelaar worden eerst ter kennis gebracht van de Voorzitter van de Uitvoerende Kamer. In 2003 besloot de voorzitter van de Nederlandstalige kamer al meteen om 146 van de 286 dossiers te seponeren. Om diverse redenen weliswaar. Een klacht is ongegrond, niet ontvankelijk of de redelijke termijn kan bijvoorbeeld overschreden worden.

Bij de andere 140 tuchtdossiers werd vervolgens een verslaggever aangeduid, die dan de zaak onderzoekt en eventueel een verslag dossiers. Daarvan werden er 70 doorverwezen naar de Uitvoerende Kamer, de instantie die uiteindelijk de beslissing moet nemen over een eventuele sanctie. De kamer nam in 2003 in 40 dossiers een beslissing. Dat resulteerde uiteindelijk in acht vrijspraken, elf waarschuwingen, zes berispingen, twaalf schorsingen en slechts één schrapping. Twee dossiers [illegible]

Een gelijkaardig resultaat in de Franstalige kamer. Daar werden 226 klachten behandeld, wat uiteindelijk leidde tot één vrijspraak, twee verwittigingen, drie schorsingen, twee blamen en één schrapping.

Van de in totaal 512 klachten in 2003 kwam het in slechts twee gevallen tot een schrapping van de erkenning

Het Beroepsinstituut ondernam vorig jaar wel 45 keer een juridische actie tegen mensen die zonder erkend te zijn (en dus geen lid [illegible] drage betalen) toch het beroep uitoefenen. Het BIV treedt dus vaker op tegen niet-leden dan tegen door hen erkende makelaars.

Dat het zelden tot een echte tuchtsanctie komt, heeft volgens het instituut zelf vooral te maken met de moeilijkheidsgraad van de dossiers die het binnenkrijgt. "We krijgen enerzijds vaak klachten binnen die achteraf niet gegrond blijken te zijn, maar anderzijds blijven heel wat dossiers onbeslist omdat het voor ons onmogelijk uit te maken is wat er precies is gebeurd", stelt Willy Coninck, diensthoofd public relations van het BIV. "Wanneer het gaat om iemand die zonder erkend te zijn het beroep uitoefent, is de zaak natuurlijk veel makkelijker."

Op dit ogenblik zijn er in ons land 8.506 erkende beroepsmake-