



Kamer van Vastgoed-Experten vzw

BEROEPSVERENIGING

Opgericht als VZW te Antwerpen op 21-06-2002 en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad, akten der VZW's dd. 17-09-2002 onder nr. 17617/2002. Statuten gewijzigd & gecoördineerd door de Buitengewone Algemene Ledenvergadering van 15 mei 2006 en bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad, akten der VZW's dd. 18-07-2006 onder nr. 06117577/2006.

Zetel en Secretariaat :
Paviljoendreef 38
2970 's Gravenwezel
(Antwerpen)

Tel.: 0498-72.82.12
Fax : 03-385.26.02
Bankrek. nr. 731-0006702-81

E-mail : kavexvzw@telenet.be
Website : www.kavex.be
KBO nr. 0478.330.754
RPR Antwerpen

(Uittreksel uit het Reglement van Inwendige Orde)

DEONTOLOGISCHE BEROEPSCODE[©]

Woord vooraf

Iedereen vindt het vanzelfsprekend dat een "*professional*" integer door het leven gaat en zijn beroepsactiviteiten eerlijk, nauwkeurig en naar beste vermogen uitvoert.

Anderzijds is de vraag naar ethische verantwoording nog nooit zo groot geweest als vandaag.

Bedrijven, instellingen en organisaties, en niet in het minst de "*dienstverlenende intellectuele beroepsbeoefenaars*", worden constant aangesproken over hun professioneel doen en laten. Zij moeten voorbereid zijn om op elk ogenblik verantwoording af te leggen met betrekking tot de kwalitatieve en ethische garanties die zij hun opdrachtgevers en het publiek kunnen bieden.

In die context heeft de Raad van Bestuur van KAVEX[®] zich bezonnen over de ethische verantwoording van de professionele activiteiten van haar "leden-experts" (ref. art. 7.4 van de Statuten) en werd de hierna volgende tekst van de "**DEONTOLOGISCHE BEROEPSCODE VAN DE DOOR KAVEX BEËDIGDE REGISTER-EXPERTS**" opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging.

Deze tekst is geen tuchtreglement en heeft niet de pretentie om de KAVEX-experten voor te schrijven hoe ze zich moeten gedragen. De "*beroepscode*" is in de eerste plaats een "*referentiekader*" voor de professionele vastgoedexpert en het publiek dat van zijn diensten gebruik maakt.

Niettemin, in overweging nemend :

- dat de beëdigde "*KAVEX-experten*" een elitekorps vormen, onderworpen aan strenge aanvaardingsvoorwaarden (ref. art. 7.5 & 7.6 van de Statuten) ;
- dat de "*vastgoedexperts*" tijdens de uitoefening van hun beroep, een zware verantwoordelijkheid dragen, en dat hun rol in de moderne samenleving aanzienlijk toeneemt ;
- dat de belangen van derden en de waardigheid van het beroep van "*vastgoedexpert*" absoluut vereisen dat de expert in eer en geweten en in volledige onafhankelijkheid de taken en opdrachten die hem worden toevertrouwd uitvoert ;

is het duidelijk dat de professionele en deontologische plichten van de "*KAVEX-experten*" klaar en duidelijk dienen omschreven te worden opdat de opdrachtgevers op redelijke wijze de geleverde prestaties zouden kunnen beoordelen en bij eventuele tekortkoming in de uitvoering of inbreuk op de Statuten of Reglementen, hun klachten bij KAVEX aanhangig zouden kunnen maken.

DEONTOLOGISCHE BEROEPSCODE[©]

Art. 1 : Algemene bepalingen en Definities

1.1 - Onderhavige "*Deontologische Beroepscode*" omvat een aantal fundamentele regels van de plichtenleer die op een redelijke wijze kunnen gecodificeerd worden en aldus garant staan voor een waardige en integere uitoefening van het beroep van "vastgoedexpert".

1.2 - Deze Beroepscode, alsook de eventueel in de toekomst uitgevaardigde "*toepassingsrichtlijnen*", vormen op deontologisch vlak het "*referentiekader*" waaraan elk "*Beëdigd Register-Expert KAVEX*" is onderworpen.

De "*kandidaat-leden*", t.t.z. de kandidaat-experts in opleiding en/of stagiairs die nog niet voldoen aan de aanvaardingscriteria om toegelaten te worden tot de categorie van de "*leden-experten*" bedoeld in art. 7.3 en 7.4 van de Statuten, zijn eveneens onderworpen aan deze Beroepscode.

De "*leden-experten*" die het beroep van "*vastgoedexpert*" uitoefenen in dienstverband en ten onafhankelijke titel (sporadisch) expertise-opdrachten uitvoeren, zijn eveneens onderworpen aan de regels van deze Beroepscode.

De "*leden-experten*" zullen er permanent over waken dat onderhavige "*Deontologische Beroepscode*" eveneens door hun medewerkers en / of hun personeelsleden geëerbiedigd wordt.

1.3 - Voor de toepassing en het goede begrip van onderhavige "*Beroepscode*" worden de hierna vermelde termen verstaan als volgt :

- "KAVEX" : de Kamer van Vastgoed-Experten vzw ;
- "FEBEX" : de Federatie van Belgische Expertenverenigingen vzw ;
(Fédération Belge des Associations d'Experts asbl)
- "Erkend KAVEX-Expert" of in het kort "KAVEX-Expert" :
de vastgoedexpert die door de Aanvaardingscommissie werd toegelaten tot de categorie der "*leden-experten*", als zodanig voorgedragen werd aan de Raad van Bestuur, door de Algemene Ledenvergadering als toegetreten lid werd bekrachtigd en aan de "*eedaflegging*" heeft voldaan (ref. art. 3 en 4 van het Reglement van Inwendige Orde) ;
- "Beëdigd RegisterExpert KAVEX" :
de door KAVEX erkende of geaccrediteerde "*vastgoedexpert*" die de openbare "*eed*" heeft afgelegd (ref. art. 7.5 van de Statuten) en als zodanig deze beroepstitel mag voeren ;
- "KAVEX-ExpertenRegister" :
het "*Openbaar Register*" (c.q. expertenlijst) dat op de KAVEX-website (www.kavex.be) opgenomen is, en dat de individuele identificatiegegevens en vakspecialisaties bevat van de "*Beëdigde Register-Experts KAVEX*" ; dit Register is vrij consulteerbaar door het publiek ;
- "Vastgoedexpert" of in het kort "Expert" :
de door KAVEX erkende "*professional*" die het beroep van "*vastgoedexpert*" uitoefent, hetzij als zelfstandige of in dienstverband, in één of meerdere van de volgende vakdisciplines of beroepskwalificaties, als : expert-taxateur O.G. (c.q. vastgoedtaxateur), expert-plaatsbeschrijver O.G., expert-schaderegelenaar, expert-vastgoedtechnicus (o.a. *expert-syndicus / rentmeester, landmeter-expert, architect / ingenieur-expert, bouwtechnisch expert, expert-bouwpatholoog, interieur- & tuin-expert, expert in bouw- en vastgoedrecht*), gerechtsexpert in bouw- en vastgoedzaken, expert-scheidsrechter in bouw- en vastgoedgeschillen enzomeer.

Art. 2 : De Integriteit van de Vastgoedexpert

2.1 - De vastgoedexpert dient zijn beroep uit te oefenen in alle eerlijkheid en waardigheid. Hij onthoudt zich van elk gedrag dat afbreuk doet aan het vertrouwen en de achting van de burgers in de "*dienstverlenende intellectuele beroepen*", of dat strijdig is met de waardigheid van zijn beroep in het bijzonder, of dat van aard is om het beroep van vastgoedexpert in opspraak te brengen.

2.2 - De integriteit in de uitoefening van het beroep van vastgoedexpert omvat vier hoofdelementen waartoe de "leden-experten" van KAVEX zich verbinden, nl. :

- a) het respecteren van rechten en plichten, waarbij de expert zich strikt houdt aan de toepasselijke wettelijke en maatschappelijke regels of aanvaardbare gebruiken, zodat het vertrouwen van het publiek in zijn beroepsgroep en o.m. in KAVEX niet geschaad wordt ;
- b) het zorgvuldig omgaan met de verstrekte gegevens en kennis, waarbij de expert erover zal waken dat hij de grootste discretie in acht neemt ten opzichte van zijn opdrachtgever en bij het verzamelen van vereiste of relevante informatie bij derden, geen schade of nadeel voor de opdrachtgever of diens organisatie veroorzaakt ;
- c) het eerlijkeheidsbeginsel, waarbij de expert zich ertoe verplicht om zorgvuldig en integer om te gaan met alle financiële aspecten betreffende de hem toevertrouwde opdracht, met inbegrip van de (voorafgaande) vaststelling van zijn honorarium waarover wederzijds tussen de opdrachtgever en de expert absolute duidelijkheid moet bestaan
- d) het collegialiteitsbeginsel, waarbij de expert er naar streeft om een constructieve collegiale verstandhouding te bewerkstelligen, in het belang van de kwaliteit van de dienstverlening ; indien er belangenconflicten ontstaan, primeert het belang van de cliënt vóór dat van de collegiale verstandhouding.

Art. 3 : De Deskundigheid van de Vastgoedexpert

3.1 - De vastgoedexpert moet aantoonbaar beschikken over de vereiste beroepskennis en vaardigheden die hem in staat stellen een deskundige uitoefening van zijn beroep te verzekeren. Daarbij is de strenge Aanvaardingsprocedure van de KAVEX-experten een betrouwenswaardig toetspunt.

De expert zal zich steeds onthouden van opdrachten op domeinen waarop hij niet voldoende deskundig is, tenzij hij zich ondergeschikt kan laten bijstaan door een terzake wel deskundige.

3.2 - Het is noodzakelijk dat de vastgoedexpert zich permanent op de hoogte houdt van de ontwikkelingen op zijn vakgebied, o.a. door professionele lectuur, ervaringsuitwisseling met collega's, studieseminaries en vervolmakingscursussen.

3.3 - Naast een gedegen vakkennis en ervaring moet de vastgoedexpert beschikken over vaardigheden om vaststellingen, opvattingen en betwistingen om te zetten in gefundeerde conclusies. Bij eventuele twijfel of bezwaar met betrekking tot zijn conclusies, moet de vastgoedexpert zijn opdrachtgever en/of de bij de opdracht betrokken partijen, steeds aannemelijk kunnen overtuigen dat hij oordeelkundig en op deskundige wijze te werk is gegaan.

Art. 4 : De Onafhankelijkheid en Onpartijdigheid van de Vastgoedexpert

4.1 - De vastgoedexpert dient zich loyaal op te stellen tegenover zijn opdrachtgever, zonder evenwel zijn professionele onafhankelijkheid prijs te geven. Dit betekent dat de vastgoedexpert steeds zoveel afstand tot zijn opdracht en opdrachtgever moet behouden dat hij zijn deskundigheid onbelemmerd en in absolute onafhankelijkheid kan aanwenden ter beëindiging van zijn opdracht.

4.2 - Inzake bouw- en/of vastgoedgeschillen, vastgoedtaxaties, plaatsbeschrijvingen, schade-regelingen e.d. vormen de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de vastgoedexpert de basis van zijn gezag en zijn professioneel imago. Om deze reden zullen de "*erkende KAVEX-experten*" er permanent over waken dat hun onafhankelijkheid en onpartijdigheid nooit geschonden wordt.

.../. **Art. 4 : De Onafhankelijkheid en Onpartijdigheid van de Vastgoedexpert** (vervolg)

4.3 - De beëdigde KAVEX-expert is verplicht een opdracht te weigeren of van de voortzetting ervan af te zien zodra hij vaststelt dat er zich feiten, invloeden of omstandigheden voordoen die van aard zijn om zijn ongedwongen oordeel of professionele integriteit te verminderen.

4.4 - Met het oog op het vermijden of ongedaan maken van de feiten en omstandigheden die de onafhankelijkheid en/of de onpartijdigheid van de vastgoedexpert in het gedrang kunnen brengen zal de expert permanent aandacht besteden aan de volgende grote categorieën van bedreigingen voor zijn onafhankelijkheid :

- a) het "*eigenbelang*" : de onafhankelijkheid kan worden bedreigd door een financieel of ander belangenconflict, zoals een te grote afhankelijkheid van de cliënt omwille van de belangrijkheid van de honoraria, de vrees om nog niet betaalde honoraria en/of de cliënt te verliezen ;
- b) de "*zelfcontrole*" : de onafhankelijkheid kan worden bedreigd door het feit dat het moeilijk is om objectief te blijven in de uitoefening van de zelfcontrole, bvb. indien de expert betrokken is geweest bij de realisatie van een vastgoedproject dat onder de bevoegdheid valt van de cliënt ;
- c) de "*belangenbehartiging*" : de onafhankelijkheid kan in het gedrang komen indien de expert er toe genoopt wordt zich voor of tegen het standpunt van zijn opdrachtgever uit te spreken in situaties waarbij twee of meer partijen tegenover elkaar staan, bvb. indien de expert optreedt als expert van zijn cliënt-opdrachtgever bij een geschil met een derde, of als expert van de verweerder (derde) bij een geschil met zijn cliënt-opdrachtgever zelf ;
- d) een "*te grote familiariteit of blind vertrouwen*" : het risico dat de vastgoedexpert zich laat beïnvloeden door de sterke persoonlijkheid en kwaliteiten van zijn cliënt-opdrachtgever en daardoor te welwillend tegenover hem staat kan zijn onafhankelijkheid in het gedrang brengen, bvb. als gevolg van een te lange en te nauwe relatie met het personeel van de cliënt-opdrachtgever, hetgeen kan resulteren in een blind of te verregaand vertrouwen in de cliënt en een onvoldoende objectieve controle van de door hem verstrekte gegevens ;
- e) de "*intimidatie*" : brengt de onafhankelijkheid van de vastgoedexpert in onmiddellijk gevaar en belet de vastgoedexpert om objectief te handelen door bedreigingen van de cliënt zelf of door invloedrijke of dominante personen uit de directe omgeving van de cliënt-opdrachtgever.

De vastgoedexpert zal zich in alle omstandigheden ernstig inspannen om zijn onafhankelijkheid en onpartijdigheid niet in het gedrang te brengen en er tevens over te waken dat hij niet het slachtoffer wordt van onrechtmatige handelingen die zijn beroepsstatus in discrediet kunnen brengen.

Art. 5 : De Eedaflegging van de Erkende "KAVEX-expert"

5.1 - Ingevolge art. 7.5 van de Statuten en art. 4 van de Aanvaardingsprocedure van KAVEX, zijn de "*leden-experten*" onderworpen aan de "*openbare eedaflegging*" alvorens zij kunnen opgenomen worden in het "*KAVEX - ExpertenRegister*" en alvorens zij gemachtigd zijn om de beroepstitel te voeren van "*Beëdigd RegisterExpert KAVEX*".

Overeenkomstig art. 4.3 van de Aanvaardingsprocedure gebeurt het afleggen van de "**eed**" in de volgende bewoordingen :

" IK ZWEER, in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk de opdrachten te vervullen die mij in mijn hoedanigheid van "onafhankelijk vastgoedexpert" zullen toevertrouwd worden.

" IK ZWEER daarenboven dat ik de KAVEX-Statuten, Reglementen en Deontologische Beroepscode strikt zal naleven en permanent zal toepassen in mijn beroepspraktijk".

5.2 - Het afleggen van de "eed" geeft aan de verbintenissen aangaande door de erkende "*KAVEX-experten*" een openbaar en plechtig karakter waardoor hun integriteit en de betrouwbaarheid van de door hen uitgevoerde opdrachten niet in twijfel kan getrokken worden. De eedaflegging is voor het publiek een absolute garantie van goede trouw en zekerheid.

Art. 6 : Het Beroepsgeheim van de Vastgoedexpert

6.1 - De vastgoedexpert is ertoe gehouden in de uitoefening van zijn beroep, het beroepsgeheim te bewaren. Hij zal derhalve nooit ruchtbaarheid geven aan feiten of vertrouwelijke informatie waarvan hij kennis heeft gekregen.

6.2 - Behoudens andersluidende bepalingen, zo wettelijke als reglementaire, mag de vastgoedexpert zich van het beroepsgeheim ontslagen achten in volgende gevallen :

- a) indien er tegen hem een gerechtelijk onderzoek werd geopend en/of tegen hem gerechtelijke vervolgingen werden ingespannen ;
- b) indien hij voor de Tuchtraad of de Commissie van Beroep moet verschijnen ;
- c) indien hij door zijn opdrachtgever uitdrukkelijk van het beroepsgeheim ontslagen wordt.

6.3 - Indien de vastgoedexpert moet getuigen voor de Rechtbank of een Officiële instelling, zal hij zich schikken naar de toepasselijke wetten en gebruiken inzake het beroepsgeheim.

6.4 - Het beroepsgeheim van de vastgoedexpert bindt eveneens zijn medewerkers, stagiairs en leden van zijn personeel. Hij zal erop toezien dat deze verplichting strikt wordt geëerbiedigd.

Art. 7 : De Onverenigbaarheden en Belangenconflicten van de Vastgoedexpert

7.1 - Bij het uitoefenen van zijn beroepsactiviteiten is de vastgoedexpert verplicht zich strikt te onthouden van de uitoefening van iedere activiteit, die afbreuk kan doen aan zijn onafhankelijkheid en zijn integriteit.

7.2 - In het bijzonder geven volgende activiteiten aanleiding tot het ontstaan van een of ander belangenconflict, een onverenigbaarheid of een conflict van oneerlijke mededinging :

- het aanvaarden van een opdracht waarbij de expert in de uitoefening van een ander beroep rechtstreeks of onrechtstreeks voordeel verwerft ;
- het uitoefenen van morele druk op een of andere opdrachtgever of instantie om aldus rechtstreeks of onrechtstreeks opdrachten te bekomen in zijn voordeel ;
- het optreden als expert in zaken waarbij hij persoonlijk belanghebbende is, hetzij door gebonden te zijn als ondergeschikte of dienstverband, hetzij door verwantschap ;
- het uitvoeren van opdrachten voor zakenrelaties die in een zodanige positie verkeren dat zij directe invloed kunnen uitoefenen op de wijze van uitvoering van de opdracht of op het (beoogde) resultaat ;
- het aanvaarden van opdrachten tegen een abnormaal laag honorarium ingeval van mededinging om aldus de opdracht toegewezen te krijgen.

De expert zal met de grootste omzichtigheid omgaan met de hierboven bedoelde situaties ten einde alle mogelijke onverenigbaarheden en belangenconflicten te vermijden.

7.3 - De vastgoedexpert die eveneens het beroep van vastgoedmakelaar of van vastgoedagent, of een soortgelijke activiteit uitoefent, zal zich strikt houden aan de volgende regels :

- in zijn hoedanigheid van vastgoedexpert zal hij de eventuele opdrachtgever er duidelijk op wijzen dat hij optreedt als "*onafhankelijk vastgoedexpert*", dan wel in een andere hoedanigheid (bvb. als vastgoedmakelaar) en is hij er toe gehouden de opdrachtgever in te lichten over elke situatie die zijn onafhankelijkheid als expert kan schaden en waardoor hij desnoods, omwille van enigerlei onverenigbaarheid of belangenconflict, zal moeten afzien van de uitvoering van de opdracht terzake ;
- de vastgoedexpert die tevens vastgoedmakelaar is kan geen verkoopopdrachten aanvaarden die betrekking hebben op vastgoed waarvan hij eerder een "*professionele vastgoedtaxatie*" heeft verricht in zijn hoedanigheid van onafhankelijk vastgoedtaxateur ; het uitvoeren van een "*indicatieve schatting*" van een onroerend goed in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar, zonder aflevering van een schriftelijk expertiserapport of taxatieverslag, wordt niet beschouwd als een "*professionele vastgoedtaxatie*" en is derhalve toegelaten mits de makelaar zijn opdrachtgever er duidelijk op wijst dat de bedoelde "*indicatieve schatting*" deel uitmaakt van zijn activiteit als vastgoedmakelaar.

Art. 8 : De Aansprakelijkheid van de Vastgoedexpert

8.1 - Deontologisch is de vastgoedexpert die zijn beroep uitoefent in de hoedanigheid van fysieke persoon of binnen het kader van een vennootschap, burgerlijk aansprakelijk voor alle handelingen en eventuele fouten gesteld of begaan in de uitoefening van zijn beroep, dit zowel in hoofde van zijn aangestelden en/of medewerkers die hem bij de uitoefening van zijn beroep bijstaan.

De expert is er eveneens voor verantwoordelijk dat zijn medewerkers of de onder zijn gezag op het gebied van de vastgoedexpertise werkzame personen zich gedragen conform de KAVEX-Statuten, Reglementen en Deontologische Beroepscode.

8.2 - De vastgoedexpert moet zijn kantoor- en beroepsactiviteiten derwijze organiseren dat hij in staat is om de door hem aanvaarde opdrachten accuraat uit te voeren binnen de met de cliënt-opdrachtgever overeengekomen termijn.

8.3 - De vastgoedexpert is verplicht om zijn burgerlijke beroepsaansprakelijkheid te verzekeren bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij.
Hij zal een afschrift van de desbetreffende polis of een verzekeringsattest voorleggen aan de KAVEX-Aanvaardingscommissie bij het indienen van zijn *"aanvraag tot professionele erkenning als vastgoedexpert"*.

8.4 - De vastgoedexpert zal er desgevallend ook zorg voor dragen dat de burgerlijke beroepsaansprakelijkheid eveneens verzekerd is met betrekking tot de vastgoed-expertise-activiteiten van de vennootschap binnen dewelke hij deze activiteit uitoefent of de leiding waarneemt van de diensten waar het beroep van expert als zodanig uitgeoefend wordt.

Art. 9 : De Aanvaarding van de Opdracht door de Vastgoedexpert

9.1 - Alvorens een opdracht van een cliënt te aanvaarden, zal de expert ervoor zorgen dat er over de inhoud en de uitvoeringsvoorwaarden hiervan volledige duidelijkheid bestaat.
Hij zal, alvorens de opdracht te aanvaarden, zich op de hoogte stellen van de context, de doelstellingen, en de verwachtingen dienaangaande.

9.2 - De vastgoedexpert aanvaardt slechts die opdrachten waarvoor hij op grond van zijn vakkenis en ervaring voldoende gekwalificeerd is.

9.3 - De vastgoedexpert aanvaardt geen opdracht als hij daardoor het belang van een eerdere opdrachtgever (c.q. een bestaande cliënt) of van een collega rechtstreeks en aantoonbaar schaadt.

9.4 - De vastgoedexpert zal geen opdracht aanvaarden, of een reeds in uitvoering zijnde opdracht stop zetten, indien de opdrachtgever onwettige doelstellingen of het gebruik van onwettige methoden nastreeft.

9.5 - Voor zoveel als gewenst of noodzakelijk is, zorgt de vastgoedexpert ervoor dat hij een schriftelijke opdracht of opdrachtbevestiging bekomt waarin de omschrijving en de uitvoeringsvoorwaarden zijn vastgelegd, met inbegrip van de met de cliënt overeengekomen honoraria.

9.6 - De vastgoedexpert die eveneens optreedt als vastgoedmakelaar, moet ingeval hij een professionele taxatie-opdracht aanvaardt in hoofde van zijn hoedanigheid als expert, steeds een schriftelijke opdracht met de cliënt afsluiten waarin duidelijk vermeld staat dat hij de bedoelde expertise-opdracht uitvoert binnen het kader van zijn expertise-activiteiten.

Art. 10 : De Uitvoering van de Opdracht door de Vastgoedexpert

10.1 - De vastgoedexpert zal steeds naar beste vermogen, met de inzet van al zijn vakkennis, de opdrachten uitvoeren die hem worden toevertrouwd.

Hij zal daarbij trachten, binnen de wettelijke en deontologische grenzen, het resultaat te bereiken dat beoogd wordt in hoofde van zijn cliënt-opdrachtgever.

10.2 - De vastgoedexpert die een opdracht heeft aanvaard is verplicht deze integraal uit te voeren en zijn vaststellingen, gedane onderzoeken, beoordelingen en conclusies waarheidsgetrouw samen te vatten in een schriftelijk "*expertiserapport*" bestemd voor zijn opdrachtgever(s).

Nochtans, indien de expert in de loop van de expertise door overmacht of een conflictsituatie, ofwel wegens een of andere gewettigde reden, verhinderd is zijn opdracht te volbrengen, dan is hij verplicht om de opdrachtgever(s) hiervan onmiddellijk in kennis te stellen met vermelding van de redenen of oorzaken die hem beletten zijn opdracht verder af te handelen.

10.3 - Ingeval van stopzetting, om gelijk welke reden, van de expertise-activiteiten met betrekking tot een in uitvoering zijnde opdracht, zal de expert al het nodige doen om de taak van zijn eventuele opvolger te vergemakkelijken door hem alle informatie te verstrekken en/of de dossierstukken ter beschikking te stellen die nodig of nuttig zijn voor de verdere afhandeling van de kwestieuze opdracht.

10.4 - De expert is verplicht om de door hem aanvaarde expertiseopdracht persoonlijk uit te voeren, eventueel met de bijstand van medewerkers, doch hij mag zich in geen geval door derden laten vervangen, noch door een collega-expert.

10.5 - De expert organiseert zijn expertiseverrichtingen zodanig, dat hij de aan hem toevertrouwde opdrachten kan vervullen binnen de voorziene of overeengekomen tijd, doch minstens binnen een redelijke termijn afhankelijk van de aard en omvang der uit te voeren werkzaamheden.

10.6 - De expert opent een individueel dossier voor elke toevertrouwde opdracht, waarin hij de stukken bewaart die hem voor de uitvoering van zijn opdracht werden overgemaakt.

De dossiers betreffende gewone niet-gerechtelijke opdrachten worden bewaard gedurende vijf jaar en deze inzake de gerechtelijke opdrachten worden gedurende tien jaar bewaard.

Bij de vernietiging van dossiers (na 5 of 10 jaar), zal de expert erover waken dat het privé- of vertrouwelijk karakter van de desbetreffende zaken niet geschonden wordt.

Desgewenst kan de expert de bundel(s), na inventarisatie van de stukken, ook overmaken aan de opdrachtgever(s) tegen ontvangstbewijs dat hem kwijting verleent voor de bewaring.

10.7 - De vastgoedexpert verbindt zich ertoe om de door KAVEX uitgevaardigde expertiserichtlijnen en (taxatie-)normen (ref. art. 4.2-m van de Statuten) toe te passen in zijn beroepspraktijk.

10.8 - De door de expert opgestelde expertiserapporten worden steeds aan de opdrachtgever bezorgd en de expert aanvaardt enkel ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud hiervan.

10.9 - Het is de opdrachtgever toegelaten om het hem afgeleverde expertiserapport geheel of gedeeltelijk ter inzage of ter beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan de vastgoedexpert heeft voldaan en daarenboven, aan de bedoelde derde uitdrukkelijk mededeelt dat de expert jegens derden geen verantwoordelijkheid aanvaardt met betrekking tot de inhoud van het rapport.

10.10 - Indien de vastgoedexpert bij een of andere gelegenheid bepaalde gegevens wenst te gebruiken uit een door hem opgesteld expertiserapport, zal hij ervoor zorgen dat de identificatie van de daarin voorkomende personen of zaken niet openbaar gemaakt wordt.

Art. 11 : Het Honorarium van de Vastgoedexpert

11.1 - De vastgoedexpert verricht zijn prestaties tegen een honorarium dat in overeenstemming is met de aard van de opdracht, de complexiteit of moeilijkheidsgraad, de omvang en draagwijdte van de opdracht, het belang van de opdracht, de verantwoordelijkheid opgenomen door de expert, het niveau van zijn bijzondere bekwaamheid en beroepsfaam, alsmede met de eventuele bijzondere omstandigheden eigen aan de expertise terzake.

Daarenboven brengt de expert zijn uitgaven en kosten in rekening die betrekking hebben op de uitvoering van de hem toevertrouwde expertise-opdracht. Enkel de werkelijk gedragen kosten mogen in rekening gebracht worden.

11.2 - De expert zal geen enkele andere vergoeding, zelfs onrechtstreeks en ten welke titel ook, mogen ontvangen met betrekking tot de door hem verrichte expertisewerkzaamheden.

11.3 - Gelet op de Europese Regelgeving is het aan te rekenen honorarium volledig vrij en zal de vastgoedexpert derhalve een honorarium in rekening brengen dat hem in staat stelt zijn beroep waardig en onafhankelijk uit te oefenen. Het aan te rekenen honorarium dient uiteraard steeds de rentabiliteit van zijn expertisekantoor te verzekeren.

Excessieve erelonen zijn evenwel niet toegelaten en abnormaal lage erelonen evenmin, dit omdat dergelijke situaties de vrije markteconomie verstoren en gemakkelijk kunnen leiden tot oneerlijke mededinging.

11.4 - Afspraken in verband met honoraria waarbij het bedrag afhankelijk is van het bekomen resultaat in een expertiseopdracht (bvb. berekend op de getaxeerde waarde van een gebouw) geven aanleiding tot het behartigen van het eigenbelang (bvb. hoe hoger de taxatiewaarde, hoe hoger het honorarium) en bedreigen aldus rechtstreeks de integriteit en onafhankelijkheid van de betrokken expert.

Bijgevolg is deze praktijk sterk af te raden en tevens in strijd met de Europese aanbevelingen.

11.5 - Naar analogie met de Europese Aanbeveling van 16 mei 2002 en het KB van 10 jan. 1994, betreffende de aan de cliënt-opdrachtgever aan te rekenen honoraria, en meer bepaald teneinde hun onafhankelijkheid te vrijwaren mogen de vastgoedexperten hun activiteiten niet derwijze beperken tot één exclusieve opdrachtgever (bvb. een bank, hypotheek- of verzekeringsmaatschappij) waardoor hun beroepsinkomsten hoofdzakelijk afhankelijk zijn van deze één enkele opdrachtgever of van éénzelfde gezag.

Er wordt geacht sprake te zijn van financiële afhankelijkheid wanneer het totaal bedrag dat een expert van de bedoelde één enkele opdrachtgever ontvangt (of zal ontvangen), gedurende een periode van vijf jaar een bovenmatig hoog percentage (>75 %) van de totale jaarlijkse honoraria van de expert uitmaakt.

11.6 - Het is de expert toegelaten om redelijke honorariumvoorschotten te vragen voor zijn expertisewerkzaamheden naargelang de vordering hiervan.

11.7 - Het is de expert aangeraden om voor zijn kantoor een "*honorariumbarema*" op te stellen dat bruikbaar is voor al de expertiseopdrachten die hem worden toevertrouwd.

Het gebruik van een "*honorariumbarema*" dat bij de toekenning van een expertise aan de opdrachtgever wordt overhandigd kan mogelijke betwistingen met betrekking tot de in rekening gebrachte honoraria voorkomen of snel oplossen.

11.8 - Een verdeling van honoraria tussen een vastgoedexpert en een derde is niet geoorloofd. De afstand van een deel van de honoraria tussen collega-experten is toegelaten indien er voor de uitvoering van een expertiseopdracht beroep gedaan werd op hun medewerking.

11.9 - Het is de expert toegestaan betaling van zijn honoraria te eisen op het ogenblik dat hij zijn rapport overmaakt aan de opdrachtgever.

11.10 - Ingeval van betwisting nopens de honoraria zal de expert zich inspannen om de kwestie met toestemming van de cliënt-opdrachtgever, voor te leggen aan de KAVEX-Arbitragekamer.

Art. 12 : Omgang van de Vastgoedexpert met zijn Cliënten-opdrachtgevers

12.1 - De vastgoedexpert mag met het oog op het verwerven van opdrachten aan alle personen die hem om informatie vragen, alle nuttige inlichtingen verstrekken met betrekking tot zijn bekwaamheden en ervaring als vastgoedexpert, de diensten die hij aanbiedt, zijn professionele referenties, zijn vakopleiding en behaalde titels, en tenslotte ook nopens zijn honorariumtarief.

12.2 - De vastgoedexpert geeft bij de behandeling van zijn opdrachten en in de relaties met zijn cliënt(en)-opdrachtgever(s) steeds blijk van volkomen onpartijdigheid en onafhankelijkheid.

12.3 - De vastgoedexpert dient onverwijld aan zijn opdrachtgever(s) mede te delen of hij de expertise-opdracht, die hem wordt aangeboden, al dan niet aanvaardt.

Bij voorkeur stelt hij alsdan een schriftelijke opdrachtbevestiging op met opgave van de overeengekomen honoraria of met verwijzing naar het in zijn kantoor gehanteerde "*honorariumbarema*" dat zo mogelijk, door de cliënt-opdrachtgever voor akkoord of kennisname ondertekend wordt.

12.4 - De vastgoedexpert zal voorafgaandelijk aan de aanvang van zijn expertisewerkzaamheden aan zijn opdrachtgever de informaties en dossierdocumenten vragen die hij noodzakelijk acht voor de adequate uitvoering van zijn opdracht.

Daarenboven zal de expert, binnen de grenzen van zijn mogelijkheden en de vereisten, overgaan tot de verificatie en aanvulling van de aan hem overhandigde stukken, zodat hij zich in de mogelijkheid bevindt om zijn expertiseverrichtingen uit te voeren op basis van betrouwbare gegevens.

12.5 - De vastgoedexpert zal zich vergewissen van de identiteit en de hoedanigheid van zijn opdrachtgevers, alsook van de toereikendheid van hun bevoegdheden tot het verlenen van de aangeboden expertiseopdrachten.

12.6 - Indien de opdrachtgever wenst af te zien van de verderzetting van een expertise-opdracht in uitvoering, sluit de vastgoedexpert zijn werkzaamheden onmiddellijk af en bezorgt hij aan de opdrachtgever de afrekening van zijn honoraria en kosten voor het gepresteerde werk.

Zodra de vastgoedexpert betaling heeft bekomen van zijn voormelde afrekening zal hij de stukken die hij in het kader van zijn opdracht heeft verkregen, onverwijld terugbezorgen aan de opdrachtgever en zijn dossier afsluiten.

Art. 13 : Omgang van de Vastgoedexpert met zijn Collega's

13.1 - De vastgoedexpert moet met respect en hoffelijkheid omgaan met zijn collega's, en zal zich steeds collegiaal en loyaal tegenover hen gedragen.

Hij zal zich steeds onthouden van alle daden van oneerlijke concurrentie of die van aard zouden kunnen zijn om een collega te schaden of in diskrediet te brengen.

Een lichtzinnige of eerroevende uitspraak aangaande een collega is een ernstige deontologische fout die door de KAVEX-Tuchtraad kan bestraft worden.

13.2 - Wanneer aan de vastgoedexpert een opdracht of dossier wordt toevertrouwd waarmee aanvankelijk een collega was belast, is hij verplicht de betrokken collega hiervan onmiddellijk te verwittigen en navraag te doen naar de honoraria die de opdrachtgever nog verschuldigd is.

Indien er desgevallend door de opdrachtgever nog een schuld aan de eerste collega verschuldigd is, zal de aangezochte expert zich slechts met de nieuwe opdracht inlaten van zodra de bedoelde openstaande schuld aan de eerste collega werd vereffend.

Indien de opdrachtgever de gegrondheid van de openstaande schuld betwist kan het bedrag gedeponeerd worden bij een advocaat of een bankinstelling in afwachting van de oplossing van het geschil. In deze situatie kan de aangezochte expert de bedoelde opdracht verderzetten.

Art. 14 : De Vastgoedexpert en zijn Beroepsvervolmaking

14.1 - De erkende "KAVEX-Expert" besteedt permanent aandacht aan zijn beroepsvervolmaking. Daartoe zal hij zich bestendig op de hoogte houden van de evoluties op de vastgoedmarkt en van de actualiteiten die het beroep van vastgoedexpert aanbelangen.

14.2 - In zijn hoedanigheid van "Beëdigd RegisterExpert KAVEX", zal de vastgoedexpert jaarlijks minstens vijf "thema-avonden" bijwonen van de tien avonden die door KAVEX voor haar leden georganiseerd worden.

Deze vijf "thema-avonden" vertegenwoordigen samen 10 opleidingsuren die de "KAVEX-Expert" jaarlijks aan zijn beroepsvervolmaking dient te besteden.

14.3 - De "KAVEX-Expert" wordt daarenboven ten stelligste aangeraden om deel te nemen aan de diverse opleidings- en vervolmakingscursussen die georganiseerd worden door het "KAVEX - Instituut voor Vastgoed-Expertise", waar hij ondermeer een doorgedreven opleiding kan volgen voor "Expert-Vastgoedtaxateur", "Expert-Plaatsbeschrijver van O.G." en "Expert-Schaderegelaar".

14.4 - Het staat de "KAVEX-Expert" vrij om bij andere opleidingsinstituten, die door de Aanvaardingscommissie erkend worden, opleidingen of vervolmakingscursussen te volgen die in aanmerking komen voor de samenstelling van de 10 opleidingsuren die de "KAVEX-Expert" jaarlijks aan zijn beroepsvervolmaking moet besteden.

14.5 - De "KAVEX-Expert" zal op verzoek van de "KAVEX-Aanvaardingscommissie" de gebruikelijke bewijzen voorleggen nopens de tijd die hij aan zijn beroepsvervolmaking heeft besteed. De aanwezigheidslijsten betreffende de verplichte "thema-avonden" (zie art. 14.2 hierboven) gelden als basis voor het samenstellen van de vereiste opleidingsuren.

14.6 - De "stagiairs" en de "kandidaat-experten" die nog niet voldoen aan de aanvaardingsvoorwaarden van de "leden-experten" (ref. art. 7.3 en 7.4 van de Statuten) dienen de opleidingen te volgen die de Aanvaardingscommissie hen voorstelt of oplegt.

Art. 15 : Specifieke Regels bij Gerechtelijke Opdrachten

15.1 - De vastgoedexpert die door een Vrederechter of een hogere Rechtbank met een gerechtelijke expertise-opdracht is belast, respecteert in eerste instantie zijn verplichting tot objectieve onpartijdigheid.

15.2 - In de uitoefening van de hem toegewezen gerechtelijke opdrachten waakt de vastgoedexpert erover dat het principe van de tegenspraak strikt gerespecteerd wordt.

Hij onthoudt er zich dus van, behoudens voorafgaandelijke en uitdrukkelijke toestemming van de andere partij, één van de partijen individueel te benaderen of onder vier ogen te ontvangen.

Tevens deelt de expert onmiddellijk aan de andere partij(en), hetzij aanlegger of verweerder, alle inlichtingen en stukken mede die hem zouden medegedeeld of bezorgd zijn door één der partijen.

15.3 - De vastgoedexpert voert zijn deskundigenopdracht uit binnen het kader van zijn professionele bevoegdheid en binnen de grenzen van het beschikkend gedeelte van het vonnis.

15.4 - Van zodra de vastgoedexpert een aan hem betekende gerechtelijke opdracht heeft aanvaard, is hij verplicht om deze integraal uit te voeren.

15.5 - De bevoegdheid van de gerechtelijke of scheidsrechterlijke vastgoedexpert is beperkt tot de inhoud en de duur van zijn opdracht.

Art. 16 : Regeling van Conflicten

16.1 - Ingeval van onenigheid van de vastgoedexpert met een collega-expert, al dan niet expert-lid van KAVEX, zal hij vooreerst trachten zich te verzoenen, en pas daarna kan het geschil voorgelegd worden aan de "KAVEX-Arbitragekamer".

16.2 - De Arbitrage wordt gevoerd overeenkomstig de artikels 1676 tot 1723 van het Gerechtelijk Wetboek en de arbitrale of scheidsrechterlijke beslissing is niet vatbaar voor gewoon beroep.

16.3 - De betwistingen die rijzen binnen de vereniging, ofwel tussen leden onderling, ofwel tussen één of meerdere leden en de vereniging, en die de toepassing van de Statuten, het Reglement van Inwendige Orde of de Deontologische Beroepscode tot voorwerp hebben, worden beslecht door de "KAVEX-Arbitragekamer".

16.4 - De meest gereede partij (c.q. de aanlegger) betekent aan de andere partij haar intentie om hun onderling geschil voor te leggen aan de "KAVEX-Arbitragekamer" en vermeldt tevens de identiteit van de door haar gekozen scheidsrechter.

De andere partij (c.q. de verweerder) beschikt alsdan over een termijn van twee weken om haar eigen scheidsrechter aan te stellen.

De bedoelde scheidsrechters dienen gekozen te worden uit de lijst van beschikbare scheidsrechters die door de "KAVEX-Arbitragekamer" ter beschikking van de partijen wordt gesteld.

De twee aangestelde scheidsrechters duiden in gemeen akkoord een derde scheidsrechter aan, welke alsdan in gemeen overleg de betrokken partijen zullen oproepen binnen de kortst mogelijke termijn met het oog op een verzoeningspoging.

16.5 - Bij het eventueel in gebreke blijven van één der partijen om haar scheidsrechter aan te stellen zoals voorzien in art. 16.4 hierboven, of bij het in gebreke blijven van de eerste twee aangestelde scheidsrechters om een derde scheidsrechter aan te duiden, zal de meest gereede partij overeenkomstig art. 1684 van het Gerechtelijk Wetboek beroep kunnen doen op de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen om de derde arbiter aan te duiden zodat de kwestieuze zaak door de "KAVEX-Arbitragekamer" kan beslecht worden.

Art. 17 : Verbintenis van de "Beëdigde RegisterExperten KAVEX"

17.1 - Elke "Beëdigde RegisterExpert KAVEX" (ref. art. 7.3 van de Statuten) behorende tot één of meerdere ledencategorieën (ref. art. 7.4 van de Statuten) van de "KAVEX-Beroepsvereniging", erkent voldoende kennis te hebben van de Statuten van de Vereniging, het Reglement van Inwendige Orde en de Deontologische Beroepscode, welke in uitvoering van art. 33.1 van de Statuten werden opgesteld en als zodanig werden goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering van 26 februari 2007.

Deze individuele erkenning wordt gedaan door het enkele feit van de ondertekening van de schriftelijke "Aanvraag tot Professionele Erkenning als Vastgoedexpert en inschrijving in het KAVEX-ExpertenRegister" ingediend door elke betrokken expert.

17.2 - Na aanvaarding door de "KAVEX-Aanvaardingscommissie" zal de expert-lid zich onder geen voorwendsel kunnen beroepen op zijn eventuele onwetendheid betreffende de bepalingen van de Statuten, het Reglement van Inwendige Orde en de Deontologische Beroepscode.

17.3 - Iedere erkende "KAVEX-Expert" verbindt er zich uitdrukkelijk toe de Statuten, Reglement van Inwendige Orde en Deontologische Beroepscode toe te passen in zijn beroepspraktijk en de bepalingen ervan strikt na te leven (ref. art. 5.1 voormeld, Eedformule van de Beëdigde Expert).

17.4 - De bepalingen van de KAVEX-Statuten, Reglement van Inwendige Orde en Deontologische Beroepscode kunnen in alle omstandigheden tegen de KAVEX-leden ingeroepen worden.

Art. 18 : Bescherming van de titel van "Beëdigd RegisterExpert KAVEX[®]"

18.1 - De "Kamer van Vastgoed-Experten", in het kort KAVEX vzw, vertegenwoordigd door haar Voorzitter of Ondervoorzitter (ref. art. 26.8 van de Statuten) zal het recht hebben om voor de bevoegde Rechtbank, vervolgingen tot schadevergoeding in te stellen tegen diegenen die de beroepstitel van "Beëdigd RegisterExpert KAVEX" ten onrechte zouden gebruiken of misbruiken, met of zonder kwalificatie.

18.2 - Daarenboven zal KAVEX alles in het werk stellen om de beroepstitel van "vastgoedexpert" en/of van "expert-vastgoedtaxateur" officieel te laten beschermen overeenkomstig de "Kaderwet van 24 september 2006 betreffende het voeren van de beroepstitel van een dienstverlenend intellectueel beroep".

* * *

De hierboven vermelde tekst werd geschreven in de "mannelijke spellingsvorm".

Aangezien KAVEX[®] vzw uiteraard geen onderscheid maakt tussen mannelijke en vrouwelijke leden is het duidelijk dat alle teksten die in de "mannelijke spellingsvorm" voorkomen, door de dames moeten gelezen en geïnterpreteerd worden in de "vrouwelijke spellingsvorm", m.a.w. hij wordt zij, zijn wordt haar, enz.

* * *

Aldus gedaan, goedgekeurd en van kracht verklaard met éénparigheid van stemmen door de Buitengewone Algemene Ledenvergadering van de Vereniging, gehouden te Sint-Niklaas (Syntra-Campus) op maandag 26 februari 2007.

ECHT VERKLAARD :

Raymond Van der haegen
Voorzitter Raad van Bestuur
KAVEX[®] vzw

Karin Janssen
Secretaris KAVEX[®] vzw

Opmerking : De hierboven vermelde "Deontologische Beroepscode" werd opgesteld in uitvoering van de artikels 4.2-g en 33.1-b van de Statuten van de Vereniging en dient volledigheidshalve gelezen te worden in samenhang met Hoofdstuk X van het Reglement van Inwendige Orde, waarmee ze één geheel vormt.