

Samenvatting EXPERTISE

HOOFDSTUK 1: BEEGRIPPEN EXPERTISE EN EXPERT

Expertise (= een deskundigenonderzoek): een onderzoek waarbij partijen beroep doen op een deskundige om feiten vast te stellen of om advies te geven.

Eigenschappen en kwaliteiten:

- technische specificatie en vakbekwaamheid, grondige kennis procedures en wettelijke omkadering
- probleem oplossend denken
- communicatieve vaardigheden, eigen vakterminologie en juridische terminologie beheersen en ook begrijpbaar kunnen overbrengen aan leken
- sociale vaardigheden en diplomatie
- onafhankelijk, objectief en neutraal kunnen opstellen

!!! Voor expert kan men niet leren: alleen door ervaring en vakbekwaamheid
De beroepsverenigingen leggen **criteria** vast:

- min aantal jaren beroepservaring
- specifieke bijscholing en/of stage bij erkende expert

→ Soorten expertises

(Expertises niet gecatalogeerd volgens specialisatie maar volgens procedure)

- Buitengerechtelijke expertises

De deskundige wordt niet door een rechter aangesteld

- Eenzijdig privaat: Hierbij doet 1 partij beroep op een deskundige zonder de bedoeling zich bewijs te verschaffen
- Tegensprekelijk minnelijk: Hierbij doen 2 partijen met tegengestelde belangen samen (overeen in keuze) beroep op een deskundige om feiten te bewijzen (advies is niet bindend)

- Gerechtelijke expertises

De deskundige wordt aangesteld door de rechter. (deze is gebonden aan strikte procedures)

- Eenzijdig: Het geschied niet tegensprekelijk
- Tegensprekelijk: Hier worden alle partijen verzocht deel te nemen met oog op de toegelaten bewijslevering ten behoeve van minstens 1 van de partijen

HOOFDSTUK 2: GERECHTELIJKE EXPERTISES

→ Aanstelling deskundige

Wanneer bevolen:

- Bij bevelschrift
- Op verzoekschrift
- Bij vonnis (meestal een tussenvonnissen)

↳ **Reden?** Wanneer tijdens een rechtsgeding de rechter onvoldoende inzicht in bepaalde aspecten heeft of wanneer de partijen dit vragen om argumentatie te bevestigen of ontkrachten doet men dat met een tussenvonnissen

(*indien ze niet overeenkomen bij aanstellen zal rechter een deskundige benoemen en oordelen over omschrijving opdracht*)

Hoe? De griffier zal binnen 5d de beslissing per gewone brief meedelen aan partijen en per gerechtsbrief een eensluitend verklaard afschrift vonnis met aanstelling versturen naar de deskundige.

- Vermelding:
- identiteit partijen en raadslieden
 - reden expertise
 - identiteit deskundige
 - opdracht deskundige
 - datum installatievergadering

Binnen 8d moet de deskundige antwoorden (per aangetekende aan partijen en per gewone brief aan rechter)

- *Antwoord: aanvaarding* : in brief nog plaats datum en uur werkzaamheden zetten
Weigering: in de brief de gegronde redenen

→ Wraking deskundige

Dit komt voor wanneer 1 van de partij zich benadeeld voelt in de keuze van deskundige.

Wettelijke wrakingsgronden (redenen)

- persoonlijk belang bij geschil
- bloed- of aanverwante aan partijen
- geschil over soortgelijke aangelegenheid
- één van de partijen rechter in een geding aanhangig
- crimineel geding tussen deskundige en partij
- burgerlijk geding tussen deskundige en partij
- raad gegeven, gepleit of geschreven over geschil
- deelgenomen in 1^e aanleg
- als getuige opgetreden is/ geschenken gekregen tijdens geding
- hoge graad van vijandschap
- verbonden geweest door arbeidsovereenkomst
- lid van personeel geweest

Procedure

Wraking word door de partij in een verzoekschrift voorgedragen aan rechter

- ↳ **Wat?** wrakingsgrond vermelden (en ondertekend)
Wanneer? Moet binnen 8d na kennis verkregen over wrakingsgrond ingediend worden

De griffier zendt bij gerechtsbrief een eensluitend verklaard afschrift van akte wraking aan gewraakte deskundige.

Binnen 8d moet deze antwoorden over berusting of betwisting.

Berust of onbeantwoord: wraking toegestaan

Betwist: uitspraak door rechter

↳ Verworpen wraking: partij kan veroordeeld worden tot schadevergoeding jegens de deskundige indien gevorderd (gevorderd: kan geen deskundige blijven → nieuwe)

!!! Na installatievergadering kan geen wraking meer worden voorgedragen tenzij partijen pas nadien kennis heeft gekregen van de wrakingsgronden

→ **Installatievergadering**

Waar? In de raadkamer

Geleid door: rechter

!!! Deskundige moet niet noodzakelijk aanwezig maar wel bereikbaar (bij verzoek partij wel aanwezigheid vereist)

Beslissingen:

- Opdracht
- Plaats, dag en uur werkzaamheden
- Al dan niet beroep technische raadgevers
- Kostprijs onderzoek
- Voorschot
- Termijn waarbinnen de partijen hun opmerkingen kunnen laten gelden
- Termijn voor neerleggen eindverslag

De griffier zal binnen 5d beslissing per gewone brief meedelen aan partijen en per gerechtsbrief aan deskundige.

!!! datum installatievergadering niet vastgelegd zullen deze vermeldingen opgenomen worden in vonnis

→ **Opdracht gerechtelijke deskundige**

Onder toezicht van de rechter zal de verrichtingen gebeuren.

OMVANG en WIJZIGING:

Het heeft een technisch karakter (vaststellen feiten maar ook oorzaak en gevolgen onderzoeken)

Taak: is de basis bepalen waarop de rechter het recht kan toepassen (= adviseren)

!!! Mag de opdracht niet wijzigen, uitbreiden of beknootten

- Uitz.
- met instemming van betrokken partijen
 - bij vonnis

TERMIJN in dienen verslag:

Dit wordt door de rechter vastgelegd op de installatievergadering.

! Verlengen: de rechter mag dit alleen (kan verzocht worden door deskundige met een goede reden)

(niet op tijd ingediend verzoek: oproepen om te verschijnen rechter)

Termijn langer dan 6 maanden → tussentijds verslag over stand van zaken

- werkzaamheden reeds gedaan
- werkzaamheden gedaan sinds laatste tussentijdse verslag
- nog uit te voeren werkzaamheden

WERKZAAMHEDEN deskundige

De werkzaamheden van deskundige starten op vastgelegde plaats, datum en uur.

! niet vastgelegd in installatievergadering → zelf bepalen

(evt. Over Verschillende data verspreid)

De deskundige zal de partijen dan oproepen per brief (aanget. of gewoon)

(mag op andere manieren als de partij dit uitdrukkelijk gezegt)

→ Indien men verzoekt om de technisch vaststelling uit te stellen moet dit toegestaan worden.

Voor alle vergaderingen stelt de deskundige een verslag op en verstuurt dit.

- naam aanwezigen
- verklaringen partijen

Bij de eerste vergadering:

- zorgen dat de dossiers van alle partijen bij hem zijn
- nazien stukken aan alle partijen meegedeeld
- onderzoeken of de partijen akkoord zijn over te vervullen opdracht
- vragen of de technische verrichtingen mag voortgezet worden
- onderzoeken of er geen reden tot wraking is

inwinnen van INLICHTINGEN

Deel van taak is om alle nuttige inlichtingen in te winnen.

! Indien een partij een document heeft met bewijs over een feit kan de deskundige deze schriftelijk verzoeken om voor te leggen.

(verplicht moet men hierop in gaan)

Recht om getuigen te verhoren op eigen initiatief naar aanleiding onderzoeksprocedure.

Getuigenverhoor nuttig kan hij dit meedelen aan partijen.

! Men kan zich ook laten bijstaan (deze werkt dan onder zijn leiding). Men dient vooraf een reden op te geven aan de rechter voor de aanstelling.(rechter beslist)

OPROEPING partijen

↳ Om tegensprekelijk karakter te verzekeren

Dit moet gedaan worden bij alle vergaderingen (men kan dit ook ontslaan)

! Indien men niet komt opdagen: deskundige vermeld dit in zijn verslag maar dit is geen belemmering voor het onderzoek

HOREN partijen

= ontvangen van hun dossiers (uiterlijk op de installatievergadering of bij aanvang werkzaamheden) en nazien voorgelegde documenten meegedeeld werden aan de andere partijen

Hij moet de mondelinge verklaringen horen (dit moet tegensprekelijk gebeuren)

↳ waarde= buitengerechtelijke bekentenis

ANTWOORDEN vragen

Verplicht om in te gaan op alle vragen van partijen (wanneer deze nuttig zijn, binnen het kader blijven en bijdragen tot verdedeging)

VERZOENING partijen

Eerste plicht: trachten de partijen te verzoenen

→ indien het geschil toch minnelijk geregeld wordt moet men de deskundige op de hoogte brengen. De deskundige zet dan alle onderzoeksverrichtingen stop en stelt een verslag op van de minnelijke overeenkomst die hij door de partijen voor akkoord laat ondertekenen.

Nadien vaststelling en stukken, nota's, staat kosten en erloon neer ter griffie

Dezelfde dag een afschrift hiervan naar de partijen.

→ Verslag

Delen:

- voorlopige verslag of preliminaria

1. naam, voornamen en adres van de deskundige;
2. naam van de partijen en hun raadslieden;
3. datum vonnis en aanvaarding opdracht;
4. omschrijving de te vervullen opdracht;
5. vermelding van de dienstige vragen van partijen (schriftelijke/mondelinge);
6. datum, uur en de plaats van de verschillende verrichtingen en de verslagen van de vergaderingen;
7. de aan partijen gestuurde berichten;
8. in voorkomend geval de vermelding van de termijnverlenging;
9. de door de deskundige gedane bevindingen
10. het voorlopige advies aan rechter

Deelt verslag aan iedereen mee per aangetekend schrijven.

Opmerkingen kunnen gegeven worden maar deze moeten in een bepaalde termijn (beslist op de installatievergadering) gemaakt zijn anders moet de deskundige hier geen rekening mee houden

!!! geen definitieve besluiten

- definitieve verslag of het eindverslag

Herneemt de inhoud van het voorverslag, aangevuld met:

11. de tegenwoordigheid van partijen bij werkzaamheden
12. de mondelinge verklaringen partijen;
13. de vorderingen partijen;
14. de volledige lijst van stukken en nota's die door de partijen aan de deskundige overhandigd werden met vermelding van hun ontvangstdatum. De inhoud van deze stukken mag slechts overgenomen worden voor zover hij van belang is voor het onderzoek;
15. het gemotiveerd advies aan rechter.

☞ Alle adviezen over de opmerkingen bij de preliminieren vermeld en evt. Redenen waarom niet ingegaan werd op bepaalde vragen.

Dit advies als basis van conclusie

☞ een samenvatting van het verslag : geeft het advies deskundige omtrent alle punten weer.

!!! Verslag opgemaakt door verscheidene deskundigen geven zij één enkel advies bij meerderheid van stemmen.

Meningsverschillen tussen deskundigen worden deze vermeld met gronden ervan

Men ondertekend het eindverslag met voorafgegaan door de handgeschreven eedformule: *'Ik zweer dat ik mijn opdracht in eer en geweten, nauwgezet en eerlijk vervuld heb'*

!!! Bij ontstentenis eed of andere bewoording is het verslag volledig nietig!

NEERLEGGEN

Het origineel (de minuut) en nota's worden bij de griffie van de rb die het onderzoek bevolen heeft neergelegd. (praktisch: per aangetekend schrijven)

Dezelfde dag een eensluidend verklaard afschrift verslag sturen naar partijen met staat van erelonen en kosten (per aangetekend schrijven)

→ Vervanging deskundige

Een partij verzoekt dit : vervangen wanneer rechter van zelfde oordeel is beide partijen verzoeken dit: MOET vervangen worden! (de rechter gaan onmiddellijk over tot de aanstelling van een nieuwe deskundige)

!!! Vervangen deskundige: deze legt binnen de 15 dagen de stukken en not's neer ter griffie samen met staat kosten en ereloon.

Dezelfde dag stuurt hij een afschrift van staat kosten en ereloon aan de partijen.

→ Kosten deskundigonderzoek

Betaald: door de partijen of door rechter aangewezen partij. (begroot als gerechtskosten)

!De deskundige mag in geen geval rechtstreekse betalingen aannemen!

↳toch gedaan: riskeert gevangenisstraf (8d-3mnd) en geldboete (200€-500€)

Bij aanvang: de kosten geconsigneerd ter griffie of bij een kredietinstelling die samen is gekozen. (niet binnen opgelegde termijn consigneerd kan men concluderen dat de partijen niet willen meewerken, zodra geconsigneerd zal rechter de deskundige inlichten)

Voorschotten: verzoeken om dit vooruit te betalen op zijn kosten en ereloon

Geconsigneerde bedragen volstaan niet kan hij een bijkomend voorschot vragen

!!! kan geweigerd worden wanneer het niet redelijk verantwoord is bij rechter

Bij verslag een gedetailleerde **staat** van onkosten en ereloon voegen

↳ uurloon

verplaatsingskosten

verblijfskosten

algemene kosten

bedragen die aan derden zijn betaald

verrekening van vrijgegeven bedragen

!!! Niet vermeld: zal rechter de kosten zelf begroten (rekening houdend met zorgvuldigheid van werk, naleving termijnen en geleverde kwaliteit)

HOOFDSTUK 3: PLAATSBESCHRIJVING

Soorten:

- locatieve plaatsbeschrijving

Dient om bij het einde van een huurceel de toestand te kunnen vergelijken met de toestand wanneer de huurder in het pand trok. (evt. Mogelijk om schadevergoeding te eisen voor veroorzaakte schade)

!!! nauwkeurig en gedetailleerd opstellen

- constructieve plaatsbeschrijving

Dient voor en na de uitvoering van werken gemaakt te worden om na te gaan of een buurterf enige schade heeft ondervonden van de werken. (evt. om elke partij haar rechten te laten gelden in geval van conflict)

!!! gedetailleerd alle fouten en gebreken vermelden die buurterven vertonen bij aanvang werken

LOCATIEVE plaatsbeschrijving

Verhuurder

→ *Verplichting:*

Deze moet het pand aan de huurder leveren in goede staat van onderhoud.

!!! niet in goede staat dan moet hij deze terug in goede staat brengen

OPM. Via andersluidend clauses in huurovereenkomst kan men afwijken

→ *Belang:*

Om te bewijzen dat hij de zaak in goede staat heeft geleverd

Huurder

→ *Verplichting:*

De huurder is aansprakelijk voor alle schade door fout of nalatigheid.

!!! niet voor slijtage, ouderdom of overmacht

→ *Belang:*

Om gebrek te bewijzen die al reeds bestond voordat hij de zaak verkreeg

WETTELIJK KADER:

Waar? Art 1730 en 1731 BW

- Eisbaarheid plaatsbeschrijving

- Tegensprekelijkheid plaatsbeschrijving: Dit houdt in dat het moet ondertekend zijn door de partijen of gevolmachtigde
+ ter voorkoming discussie moet hij de partijen uitnodigen bij de plaatsbeschrijving en de aanwezigheid vermelden op het PV

- Aanstelling deskundige: niet noodzakelijk

Om kosten te besparen zal er 1 deskundige aangesteld worden, door verhuurder (elk helft dragen)

!!! best overleg en akkoord partijen bij aanstelling deskundige (om onpartijdigheid van deskundige te waarborgen)

Huurder eigen deskundige: bij aanvang toezien op vestuurtiteit en afwerkingsmaterialen en na afloop evaluatie schade opmaken

→ opstelling PV door desk.verhuurder en die voorlegt aan desk.huurder

INHOUD

Dit is gedetailleerd gedaan

! dient : belangen huurder te beschermen

belangen verhuurder te beschermen

Soorten:

- **Proces-verbaal bij aanvang huurceel:** juist voor intrede huurder nauwkeurige, gedetailleerde beschrijving

- **TIJDSTIP**

IDEAAL: Wanneer het pand volledig leeg staat wordt de plaatsbeschrijving gedaan + water-, gas- en elektriciteitsstellers geopend + herstellingswerken volledig voltooid

↳ **REDEN:**

- bekleding ander uitzicht vertonen nadat meubilair vorige huurder verhuisd is
- bij van verhuis vorige huurder kunnen beschadigingen worden aangebracht
- nutstellers geopend voor controle aangesloten apparaten
- Bij uitvoering werken kunnen de stielui oorzaken zijn van schade

TIP: sleutels pas overhandigen bij ogenblik van opstelling plaatsbeschrijving

!opm: waarom niet altijd mogelijk voor ideale omstandigheid?

- tijd tussen verlaten vorige huurder en intrek nieuwe huurder te kort
 - soms geen onmiddellijk akkoord tussen partijen bij opstelling
- (vermelden bij opstellen de omstandigheden al dan niet gunstig)

- **OPDRACHT** deskundige

- partijen uitnodigen bij plaatbezoek
- pand bezichtigen en bevindingen nauwkeurig en gedetailleerd opschrijven
- gedetailleer PV van plaatsbeschrijving opstellen en laten onderteken (elk exmpl)

- **INHOUD**

- elk vertrek en constructiedeel beschreven en bekritiseerd
- ordelijk stramien
- exact, ondubbelzinnig taalgebruik
- veel aandacht aan omschrijvingen gebreken en vestituteit
- inventarisatie: aanwezige gebouwdelen, installaties, uitrusting, meubilair... (ELK onderdeel benoemen, beschrijven en beoordelen)
- nazicht op goede werking deuren, sloten, ramen, installaties...
- vervollediging dmv schetsen, foto's en verduidelijkende bijlag
- bijkomende inlichtingen

!!! geen vormvereisten opgelegd voor tekst (alleen omstandig)

Verlag omvat allesinds:

- datum plaatbezoek
- ligging goed
- identiteit opsteller
- identiteit betrokken partijen
- aantal opgemaakte exemplaren

- **Verplichting tot REGISTRATIE**

De verhuurder moet de ondertekende plaatbeschrijving verplicht laten registreren

Kostprijs: 25€

- **Complementaire plaatsbeschrijving:** opgemaakt tijdens duur huurceel wanneer aan het pand verbouwings- en of veranderingswerken zijn uitgevoerd. Nuttig om plaatsbeschrijving te vervolledigen dmv een addendum Dit kan kort zijn maar de aangebrachte wijzigingen moeten vermed, beschreven en beoordeeld zijn

- **Proces-verbaal bij einde huurceel:**

Soorten

- **PV van schouwing:** Na afloop huurceel toestand zaak nagezien tov aanvang (wijzigingen geacteerd in PV)
- **PV met vermelding en evaluatie huurschade:** Dit is de beschrijving van de vastgestelde schade (begroting van een compenserende vergoeding voor schade en huurverlies)

→ volgt automatisch na elkaar

De opstelling wordt gewoonlijk gedaan voor beide PV's maar dit is niet noodzakelijk.

↳ **reden:** PV van schouwing bv. al opgemaakt door partijen onderling en alleen evaluatie nog nodig

PV Schouwing (récolement): de toestand bij vertrek punt per punt vergelijk bij toestand intrek. Dit is dus GEEN plaatsbeschrijving (want een plaatsbeschrijving = een volledige beschrijving pand, wat niet het geval is bij schouwing)

!!! Bij private expertises: deze plaatsbeschrijving zelden opgesteld (wel noodzakelijk wanneer geen plaatsbeschrijving bij intrede gedaan is)

TIJDSTIP

Wet voorziet geen termijn maar *best* zo snel mogelijk gebeuren en voor geven sleutels.

Praktijk: een datum die overeen stemt met einde huurcontract (schouwing best wanneer het huurpand leeg en opgeruimd is)

→ Bij schouwing **mogelijke gebeurtenissen:**

- Ofwel vlug tot een akkoord over opgetreden schade en raming
- Ofwel niet tot een akkoord: huurder moet dan snel handelen anders kan men veronderstellen dat hij het goed heeft aanvaard in die toestand (!!! Sleutels aanvaarden zonder voorbehoud = erkenning)
Hij moet zich zo snel mogelijk tot de vrederechter wenden

Belang: meeste voor verhuurder want dit is de enige mogelijkheid om huurschade vergoed te krijgen.

Bij plaatsgrijpen heeft de huurder evenzeer belang bij zo snel mogelijk doen want bij schade moet hij deze vergoeden en ook de huurdering (vanaf de datum van plaatsbezoek want dan kan de herstellingswerken pas ingaan)

OPDRACHT

- partijen uitnodigen
- nota nemen huurcontract en vermelde plichten ivm onderhoud en herstellingen
- toestand vergelijken (wijzigingen noteren)
- PV schouwing en vermelding&evaluatie tezelfdertijd uitvoeren (eerst lokaal waarover geen betwisting bestaat en dan de betwiste)
- Oorzaken gedetailleerd mogelijk noteren
- Evt. Door de huurder uitgevoerde werken onderzoeken, omschrijven en bepalen of behouden of afgebroken wordt (en vergoeding voor overnamen bepalen)
- Schadevergoeding bepalen
- Uitvoeringstermijn herstellingswerken , vergoeding tijdelijk onverhuurbaar bepalen
- Toezien op geblokkeerde huurwaarborg volledig of gedeeltelijk te vrijmaken
- Stelt PV op en laat ondertekenen door alle partijen (elk exempl)

INHOUD

Volgende gegevens vermelden:

- teruggave sleutels
- opname meterstanden van nutstellers
- afrekening achterstallige huurgelden
- afrekening gemeenschappelijke kosten
- afrekening brandstof
- bepalen overnameprijs verbeteringswerken
- afrekening waarborg...

"huurschade"

De huurder is aansprakelijk voor de schade die te wijten is aan een fout van hem zelf
De huurder is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van overmacht, normale slijtage
of ouderdom (*verwante begrippen*)

⇒ ze verwijzen naar een geleidelijke verslechtering van iets onder invloed van tijd en/of regelmatig gebruik zijn

slijtage: zaken betreft korte levensduur

ouderdom: uitrustingen betreffende langere levensduur

⇒ VETUSTITEIT

Occasionele schade door een gebeuren is **overmacht**

→ Dit zijn schades die voor de verhuurder zijn.

Abnormale aantasting en ouderdom als gevolg van gebrekkig onderhoud huurder, dit zijn
aanleiding voor discussie (deskundige moet hier objectief over oordelen)

!!! clausules in huurcontract kunnen de huurder zwaardere verplichtingen opleggen

! OPM: WERKEN en veranderingswerken uitgevoerd door huurder

⇒ WAT gebeurt er op het einde van het huurceel?

Dit hangt af van de bepalingen opgenomen in de huurovereenkomst

⇒ Verschillende **mogelijke bepalingen**:

Huurcontract voorziet toelating en duidt het gebeuren op
einde huurceel aan

- de uitgevoerde werken worden van rechtswege en zonder vergoeding eigendom verhuurder
- de uitgevoerde werken worden vergoed (aan te raden om de manier van vaststellen meerwaarde te vermelden in contract)

- Huurcontract verbiedt uitdrukkelijk elke verandering behoudens een voorgaand en schriftelijk akkoord verhuurder

- De verhuurder geeft voorafgaandelijk en uitdrukkelijk toelating (in bijlage aan contract een akkoord over lot werken bij einde)
- De verhuurder geeft geen toestemming. De verhuurder is gerechtigd om de werken af te breken en te laten herstellen in oorspronkelijke staat ten laste van huurder (! Evt behouden en moet kosten herstel dan niet betalen.)

- Huurcontract laat toe maar duidt niet het gebeuren op
einde huurceel aan

Bij gebrek aan akkoord zal de vrederechter de bedoeling van partijen moeten vast stellen.

- Huurcontract zegt niets over veranderingswerken

De huurder wordt toegelaten om het goed volgens zijn zin en smaak aan te passen (Bestemming niet wijzigen)

!!! alle werken volgens goede regels der kunst uitvoeren en kleuren en motieven aanvaardbaar zijn

VERBODEN: werken aan structuur en uitzicht

einde: - werken die onmogelijk te verwijderen zijn
(gn opl) werken bij einde eigendom huurder

- werken die verwijderd kunnen worden:

- dwingen de werken te verwijderen of
- overnemen mits betalen materialen en maakloon

LOCATIEVE plaatsbeschrijving

Plaatsbeschrijving VOOR AANVANG werken

JURIDISCHE GRONDSLAG

Basis: verhouding tussen buren (nabuurschap) in 544 BW

Bij werken doet de eigenaar beroep op aannemer en architect. Gebonden door contract aan eigenaar maar niet aan naburen.

Schade: eigenaar kan steunen op art 1382-1383 BW

- + Buren bewijzen van fout-schade-causeel verband van architect en/of aannemer
- !!! geen enkele fout begaan: verhalen op Bouwheer als bewezen kan worden dat het nadeel een gevolg van abnormale buurschaphinder is

Bewijzen van deze schade ahv plaatsbeschrijving voor aanvang werken.

INITIATIEF

Het initiatief komt toe aan de bouwheer en aannemer

...

WERKZAAMHEDEN deskundige

- Hij zal zich inlichten omtrent aard werken en de invloeden die dit kan veroorzaken zal hij onderzoeken
- zal zijn vaststelling verrichten: gebouw onderzoeken en bestaande gebreken en fouten noteren (lokale zonder fout of gebrek zal in PV vermelden 'geen opm')
- Meetapparatuur
 - o dubbele meter
 - o watepas
 - o schietlood
 - o hard voorwerp voor kwaliteit bepleistering te controleren
 - o meetlat met vergrootglas
 - o schuifpasser
 - o fotoapparaat
- hij zal in passende bewoordingen zijn vaststellingen en graad schade noteren
- ahv schetsen met maataanduidingen zal hij stoornissen beschrijven
- belangrijke stoornissen zal hij gedetailleerd fotograferen
- plaatsen zekeringen en getuigen
- indien nodig zal hij hen inlichten over gevaren van de geplande werken
- opstellen PV (elk exmpl)

Plaatsbeschrijving NA EINDE werken

Deze dient ook tegensprekelijk opgesteld te worden

Et bestaat uit een vergelijkende vaststelling van de staat (louter beschrijvend)

HOOFDSTUK 5: ONTEIGENING TOT ALGEMEEN NUT

Zijn verhaal: Heantjens kocht van de stad Gent voor 8 miljoen een gebouw (ORG) in de stad Gent nl. in de Nieuwe wandeling. Na 1 jaar wil de stad Gent dit terug hebben en stelt procedure voor onteigening in waar hij per m² 10 € voor vergoed krijgt want de bestemming is parkgrond waardoor dit de waarde is...

Inleiding

Vaak wordt een comité van aankoop ingesteld door het ministerie van financiën die tracht een akkoord in der minnen te regelen

!!! Geen akkoord → procedure van gedwongen onteigening

BEGRIPPEN

Art 544 BW: eigendom is het recht van genot en beschikking

Onteigening tot algemeen nut = gedwongen eigendomsontzetting die door de overheid in (↳vergaande berperking eigendomsrecht) algemeen belang wordt verricht

Elementen:

- Het moet volkomen verlies veroorzaken
- Afdwongen
- Tot algemeen nut dienen
- Inachtneming wettelijke voorschriften
- Mits billijke en voorafgaandelijke vergoeding (maar mag geen verrijking zijn)

Soorten:

- Volgens **aard** goederen
- Volgens **hoeveelheid** onroerende goederen
→ in onbruik geraakt
- Volgens **procedure**

• MINNELIJKE OVEREENKOMST

Vooraleer over te gaan op gerechtelijke procedure worden onderhandelingen gevoerd.

Bij minnelijk akkoord is er eigenlijk geen sprake meer van onteigening (valt onder gemeen recht en is slechts bindend tussen partijen)

Optreden als notaris is ofwel de burgemeester (gemeente) of commissaris (staat)

Verkoopsakte betreft een verkoop uit de hand

!! **vergoeding** minnelijk aankoop dezelfde als gerechtelijke procedure

↳ wie heeft recht? Allen die naar aanleiding van de onteigening tot algemeen nut rechtstreeks schade lijden kunnen aanspraak maken op schadeloosstelling (zakelijke titel of ten persoonlijke titel)

Algemene beschouwingen mbt de vergoeding:

- de vergoeding is **billijk**: dit betekent dat de belanghebbende recht heeft op volkomen schadeloosstelling (impliceert dat er schade is en dit dient bewezen te worden)
- de vergoeding is **voorafgaandelijk**: dit wil zeggen dat de inbezitneming van het onteigende goed slechts kan volgen na betaling van het kapitaal tot schadeloosstelling

Vergoeding eigenaar: recht op een vergoeding gelijk aan de geldsom die hij nodig heeft om een identiek onroerend goed aan te kopen

→ venale waarde=actuele verkoopswaarde+toekomstwaarde+gelegenheidswaarde

→ vergoeding wegens minderwaarde (indien gedeeltelijk onteigend)

→ wederbeleggingsvergoeding (= fiscale, notariële en rr kosten→25,5% geheel)

→ wachttintresten (gedurende 3mnd aan een wettelijke intrest van 8%)

→ Verwijlintresten (indien niet tijdig overgegaan tot betaling)

→ andere vergoedingen

Vergoeding huurder: ook huurders kunnen aanspraak maken op vergoeding

• **GERECHTERLIJKE ONTEIGENING**

Wanneer het minnelijk aanbod geweigerd wordt start men een gerechtelijke onteigeningsprocedure.

→ **Wie mag onteigenen?**

- door publiekrechtelijke personen(politiek:gemeente/openbare instellingen:OCMW)
↳binnen grenzen activiteit
- door privaat personen
- door rechtspersonen met tussenkomst van publiekrechtelijke persoon, enkel indien openbaar belang op spel

→ **Wie kan onteigend worden?**

- Tegen om het even welke fysieke persoon
- Tegen iedere privaatrechtelijke rechtspersoon
- Tegen een publiekrechtelijke rechtspersoon indien het om privaat domein gaat (publiek domein: ondenkbaar want dient algemeen belang al)

→**Welke goederen kunnen onteigend worden?**

- Roerende goederen
- Onroerende goederen
↳door bestemming
 - Door hun blijvende vasthechting met erf → samen met erf onteig.
 - Door economische bestemming ORG → goederen blijven bij eig.

→ **Wanneer mag onteigend worden?**

Onteigening tot algemeen nut

↳wordt overeenkomstig de wet gedecreteerd door een MB dat het bevestigt (publicatie)

Administratie beslist(ontsnapt juridisch,kan wel geschrapt worden door Raad van Staten)

- ↳FASE: - Opmaken onteigeningsproject: beschrijving werken,percelenplan en omvang
- Milieu-effectenrapport: beschrijving van alle effecten geplande werken en alternatieven (publiek maken zodat er opmerkingen kunnen w gegeven)
 - Administratief onderzoek: publiek maken en inzage voor 15d
 - MB: gedecreteerd

Soorten: → gewone onteigening

Deze procedure is lang, ingewikkeld en kostelijk voor de onteigenende instantie. Om deze redenen wordt ze nog maar uiterst zelden toegepast

→ procedure bij hoogdringendheid

- inleiding proces: verzoekschrift voor de vrederechter
- dagvaarding onteigende
- zitting: opgestelde dag en uur begeben de vrederechter en zijn griffier zich samen met aangestelde deskundige naar de plaats van onteigening.
Volgens onteigende vergoeding te laag en hiervan vrederechter overtuigen
- provisioneel vonnis (binnen 48u): bepaalt de provisionele onteigeningsvergoeding (→ niet lager zijn dan 90% van aangeboden bedrag)
- PV plaatsbeschrijving (binnen 15d)
- Vonnis der voorlopige vergoeding (binnen 30d)
- Kosten van geding: ten laste onteigenende partij

HOOFDSTUK 6: DEONTOLOGIE

1. Wettelijk kader

Vastgoedmakelaar behoort tot de beschermde dienstverlenende intellectuele beroepen
Het beroep wordt gereguleerd en beschermd.

Dit door het Beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars (BIV)

↳ dit is een tweetalige nationale instelling van openbaar nut met
rechtspersoonlijkheid, erkend en betoelaagd door het Federale
Ministerie voor Middenstand.

Officieel van wal: 1995 (gevolg van KB tot bescherming van beroepstitel)

Sedert de erkenning van de titel en de bescherming van de uitoefening van het beroep
van vastgoedmakelaar mag alleen een 'erkend VGM BIV' bemiddelen of beheren ORG
!!! Uitz: - beheren van familiepatrimonium/uitoefenen op grond wettelijke bepalingen

- Notarissen

→ Erkend door BIV : - behalen diploma

- zich vestigen als zelfstandige

- jaar verplichte stage volgt

2. Stagereglement

INSCHRIJVING OP LIJST STAGIARS

Praktische uitvoering en aanvraag stage wordt verwezen naar stagehandboek

Aanvraagdossier:

- ingevulde aanvraagformulier

- recent uittreksel uit strafregister

- kopij behaalde diploma

- 3 ondertekende exmpl stageovereenkomst

- bewijs aansluiting bij sociaal zekeringsfonde voor zelfstandigen

- bewijs betaling kosten voor de behandeling van adm. dossiers

STAGEOVEREENKOMST

Verplicht om een schriftelijke overeenkomst te sluiten met stagemeeester

De stagiair werkt onder zelfstandig statuut in het kantoor van de stagemeeester (geen AO)

Bevat: - verbintenis partijen dat zij zich zullen schikken naar stagereglement

- verbintenis partijen dat zij geen afbruik doen aan beroepsmatige belangen

andere partij en beroepsgeheim in acht nemen

- vergoeding stagiair

- naam natuurlijke persoon die optreedt als stagemeeester

DUUR

200 dagen beroepspraktijk (min gespreid over 1 jaar en max gespreid over 3 jaar)

VERPLICHTINGEN STAGIAIR EN PRAKTISCHE BEKWAAMHEIDSTEST

Verplicht: - jaarlijks vastgestelde bijdrage betalen

- deelnemen aan de activiteiten en opleidingen BIV

- na afloop stage bewijs leveren van volbrenging

- verslagen opstellen verloop

Op einde stage dient de stagiair te slagen voor de praktische bekwaamheidstest van BIV.

De materie die getest wordt is opgenomen in bijlage bij stagereglement.

3. Deontologie VGM

wet van 14 juli 1991 betreffende de handelpraktijken en voorlichting en bescherming consument.

KB van 12 jan 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van VGM

TARIFERING

Vroeger: minimale erelonen

Nu: barema's geschrapt als gevolg van een Europese richtlijn met betrekking tot het vrije concurrentiebeding

BIJSCHOLING EN VERVOLMAKING

↳ vorming in pakketten ↳ permanente vorming

!!!Min 10u permanente vorming over 2 jaar

--> zie verder 3 juni 2007- stagereglement BIV