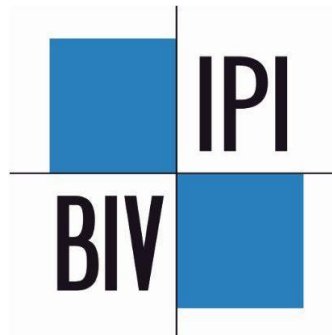


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3209**

Van 12 januari 2018

Dossier : T9114

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

## Samenvatting:

De aangeklaagde vastgoedmakelaar zou een kandidaat-huurder met een leefloon die om inlichtingen vroeg a priori hebben geweerd en geen onderzoek hebben gedaan naar de hoogte van het leefloon van de geïnteresseerde. De makelaar stelt dat in deze concrete case de huurprijs te hoog was en huren ‘met een leefloon nooit zou lukken’. De Uitvoerende Kamer acht de inbreuk op artikel 1 van de plichtenleer en de discriminatiewetgeving bewezen en legt de makelaar een waarschuwing als sanctie op, met bijkomend het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren aangaande deontologie en/of discriminatie.

(...)

## RECHTSPLEGING

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een waarschuwing zou worden opgelegd meer 6 uur vorming.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Hij verklaart dat hij in zijn antwoord aan de juridisch assessor verkeerdelijk en foutief “pakweg” heeft geschreven. De bedragen van leefloon zijn gekend/licgen vast. Voor een alleenstaande bedraagt dit 892,70 €, voor een gezin 1.190,70 €. Bij die bedragen komt er niks bij. Het inkomen van de dame diende ‘in concreto’ derhalve niet onderzocht, nu de huur voor het specifieke appartement 775,00 € bedroeg. Met een leefloon zou dat nooit lukken. De aangeklaagde wil niemand niet duwen in een hongerleven. Voorts verwijst aangeklaagde naar de gebruiken die er bestaan bij banken in het kader van het bekomen van een lening/krediet.

De aangeklaagde meent dat hij in de gegeven omstandigheden feitelijk niet anders kon dan weigeren. Het doet hem pijn dan zijn correcte ingesteldheid geacht wordt in strijd te zijn met de eer en waardigheid van de vastgoedmakelaar.

Voorts verwijst hij naar het gebruik in zijn kantoor - welk ook door de bediende(n) te hanteren is - van een checklist met vragen.

Telefonisch evenwel zal de bediende die checklist ‘mogelijk’ niet hebben afgelopen. “*Ah neen, aan telefoon kan en mag zo ’n inspanning niet verwacht worden*”.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **12 januari 2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

### *2. 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 28 september 2000 (B.S. 21 november 2000) en/of in het nieuw 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. T9114**

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een woning gelegen te (...), de eer en de waardigheid die inherent zijn aan het beroep van vastgoedmakelaar te hebben geschonden door u schuldig te maken aan discriminatie op basis van vermogen, meer bepaald door geïnteresseerden met een leefloon a priori te weren en geen in concreto onderzoek te doen naar de hoogte van het leefloon van de geïnteresseerde, hetgeen blijkt uit uw mail d.d. 25 juli 2017 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

*“Wat betreft de klacht zelf: Bij een verhuring zijn wij als rentmeester verplicht na te gaan of een kandidaat-huurder over de nodige financiële middelen beschikt om een pand te huren. Iemand die beschikt over een leefloon van pakweg 1.000€ kan geen appartement huren van 775€, lasten inbegrepen.”*

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op de artikelen 3, 5, 7, 9 en 14 van de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

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

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

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

De beklagde werd er ter zitting op gewezen dat in het kader van de toepassing van de wetgeving aangaande ‘discriminatie’ de bewijslast omgekeerd ligt.

De klacht moet niet bewezen worden.

Wel is vereist en nodig dat er hoegenaamd geen discriminatie gebeurde; in deze aangaande inkomen.

Mogelijk is de inhoudelijke redenering correct naar de kandidaat huurder toe. Dit maakt evenwel niet dat er op een vrijwel onelegante wijze telefonisch kan meegedeeld dat de kandidaat op basis van het gegeven - een ‘leefloon’ te ontvangen - kortweg niet als kandidaat kan opgenomen worden.

Het is niet nodig dat er ‘kwade wil’, noch enig opzet aanwezig is.

Ter zitting heeft de beklagde tot twee maal toe meegedeeld dat de bediende telefonisch de checklist ‘wellicht’ niet zal gehanteerd hebben.

Zodat de leden van de U.K. menen dat de overtreding vaststaat en volgende sanctie aangewezen is.

3. STRAFMAAT:

Gezien het bewijs van het niet-discrimineren, niet kan geleverd worden en de inbreuk op artikel 1 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en de artikelen. 3, 5, 7, 9 en 14 van de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie.

Gezien het eerder onberispelijk verleden van de beklaagde in het kader van ‘tucht’.

De leden zijn van oordeel dat zij met enige ‘mildheid’ mogen oordelen, doch kunnen geenszins dergelijke inbreuk door een van de aangesloten leden ongemoeid laten.

**OP DEZE GRONDEN  
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012  
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**.

Acht de tenlastelegging 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 **waarschuwing**.

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren, aangaande deontologie en/of discriminatie**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal zelf binnen de 6 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

**Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.**