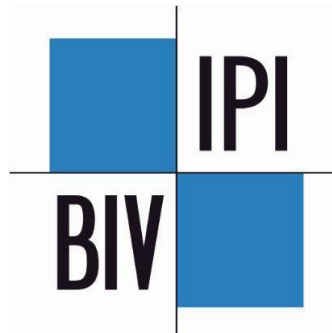


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3480**

Van 5 april 2019

Dossier : T10195

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van huuropdrachten een systeem hebben gehanteerd waarbij hij in bemiddelingsopdrachten een minimum- en een maximumhuurprijs laat noteren, de minimumhuurprijs als huurprijs in de gevoerde publiciteit opgeeft en kandidaat-huurders vervolgens verzoekt mee te delen hoeveel ze voor het huurpand als huurprijs wensen te betalen, werkwijze die de consument misleidt omtrent de werkelijke huurprijs, een lokvogelprocedé is en tot een opbod tussen kandidaat-huurders leidt. De Uitvoerende Kamer oordeelt dat dit niet als correcte selectie en informatieoverdracht van de kandidaat-huurders aan de opdrachtgever kan aanschouwd worden en legt de vastgoedmakelaar als sanctie een berisping op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Een systeem met opbieden kan niet.

In casu is het een eenzijdige verklaring van één persoon/koppel die de woning heeft bezocht en het verkeerd begrepen heeft.

Er zijn voor dit pand meer dan 10 bezoeken doorgedaan. Slechts 1 persoon heeft geklaagd.

Waarbij dient opgemerkt dat het een woning te Geraardsbergen betrof in open bebouwing aan een huurprijs van 975 euro, wat toch niet weinig mag worden genoemd voor de streek.

Voorafgaand en met het oog op verhuring is de woonst wel in orde gebracht en met een professionele vastgoedfotograaf zijn foto's genomen geweest opdat het pand populair/in de smaak zou vallen met oog op een gunstige verhuur.

Er zijn op die bezoekdag, die een aanvang nam omstreeks 17.00 u. ook heel wat bezoekers op af gekomen, waaronder een aantal de gevraagde huurprijs voor de streek (te) hoog vonden. Gelet op de grote interesse en de vele bezoekers, meende de medewerker hiertoe een oplossing gevonden te hebben door de bezoekers te vragen wat zij wilden bieden.

Blijkbaar is de klager een gefrustreerde bezoeker die pas omstreeks 19.00u. is langsgelopen, bleek een sociaal inspecteur te zijn bij de RSZ, waarmee zij haar hoedanigheid aanwendt om druk te steken ?

Aangeklaagde benadrukt dat hij in eer en geweten handelt. Er zijn in zijn kantoor meer dan 300 transacties/jaar. We hebben nog geen dossier bij het BIV gehad. De klager koppelt geheel subjectief terug naar het BIV. Aangeklaagde kan vanuit een bepaald standpunt begrijpen dat het verkeerd is overgekomen.

Aangeklaagde recapituleert en verwijst naar de opkomst en de vele bezoeken die het te verhuren pand kende. En dat met oog op informatie aan de verhuurder de kandidaten verzocht geweest is wat zij er wilden voor geven.

De verhuurder heeft voor een koppel 60'ers gekozen die aangaven lang te huren en geen intentie hadden om een onroerend goed aan te kopen.

Op vraag van een lid van de U.K. dat er een minimum & maximumprijs is, geeft aangeklaagde te kennen dat hij afficheert aan de minimumprijs. Waarop aangeklaagde bevestigd wordt of dat er zou kunnen op wijzen dat hij in biedingen doet. Waarop aangeklaagde weergeeft dat een huis populair moet gemaakt worden en dat er gehoopt wordt dat er veel personen zijn. Tegenwoordig heerst een trend dat alles op 1 bezichtigdag moet geregeld worden met marktconforme prijs en er wordt dan gevraagd wat zij bereid zijn te bieden. Waar ligt de grens ? Misschien mogelijk dat we een vanaf-prijs vermelden.

In deze zaak is de verhuurder een contente klant; misschien had ik een verklaring van hem moeten meenemen. Alsnog, de verhuurder is content en er is één gefrustreerde bezoeker die een klacht heeft neergelegd. De persificatie is begrijpelijk.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **05.04.2019** 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. T10195

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar minstens in de periode van 29 juni 2018 tot en met 5 december 2018 in het kader van de activiteiten van de cvba (...) IMMO voor huuroprachten een systeem te hebben gehanteerd waarbij u in uw bemiddelingsopdrachten een minimum- en een maximumhuurprijs laat noteren, de minimumhuurprijs als huurprijs in de door u gevoerde publiciteit opgeeft en kandidaat-huurders vervolgens verzoekt mee te delen hoeveel ze voor het huurpand als huurprijs wensen te betalen, werkwijze die in casu ten eerste de consument misleidt omtrent de werkelijke huurprijs, ten tweede een lokvogelprocedé is en ten derde een opbod tussen kandidaat-huurders leidt, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 29 juni 2018 voor het onroerend goed gelegen te (...), waarin onder de modaliteiten van de huurovereenkomst een voorgedrukte plaats voor notering van een minimumhuurprijs en een maximumhuurprijs is voorzien;

- de print d.d. 6 december 2018 van uw advertentie op (...) voor het onroerend goed gelegen te (...) met vermelding van een huurprijs van 975 EUR;

- het schrijven d.d. 6 december 2018 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- uw schrijven d.d. 12 december 2018 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“3^{de} stap: Op 5/12/18 werd iedereen individueel ontvangen in de woning. Zoals gebruikelijk noteren wij eerst de nodige informatie volgens de standaard opgemaakte inlichtingenfiche. Nadien krijgen de mensen een rondleiding in de woning, waarbij men achteraf de vrijheid krijgt de woning alleen nog even verder te bezichtigen, terwijl andere kandidaten geïnterviewd worden. Wanneer de kandidaten aangeven voldoende hebben rondgekeken, wordt

naar hun belangstellingen gepeild en is er de afsluitende vraag hoe concreet men zou willen huren en wat voor hun een wenselijke te betalen huurprijs is. Iedereen is vrij om zijn gewenste huurprijs als voorstel mee te geven. Dit kan zowel de onder, als boven de geafficheerde zijn.

4^{de} stap: Alle info wordt nadien aan de verhuurder gegeven, die daarop een standpunt of een bijkomstige opdracht geeft.

5^{de} stap: De eerste 2 van de 5 beste kandidaten worden bezocht op hun huidige woonplaats voor een laatste interview. Nadien kan de verhuurder desgewenst een persoonlijk contact voeren met de kandidaat; waarbij daarop zijn beslissing valt.

[...]

Na de rondgang werd tevens gepolst naar hun belangstelling ,alsook de huurprijs wat zij wensten te betalen.” (inbreuk op artikel 1, 52 en 53 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, op artikel VI.97, 4^o W.E.R. en op artikel 1709 en 1716 B.W.).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de vordering van de assessor en het gevoerde verweer van aangeklaagde ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde zijn verweer te horen op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 52 en 53 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans ingevolge KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 gekend onder de artn. 1, 54 en 55 onder identieke opname. Tevens inbreuk op art. VI.97, 4^o WER en op art. 1709 en 1716 B.W.

1.

In verwijzing naar de artn. van het B.W. moet gesteld dat huur/verhuur een contract betreft tot genot van een goed dienstdoend tot bewoning in de ruime betekenis, gedurende een bepaalde tijd tegen een bepaalde prijs, waartegen de huurder zich verbindt die te betalen.

In toepassing van art. 1716 B.W. is verhuring voor bewoning dan ook specifiek dat elke officiële of publieke mededeling het bedrag van de gevraagde huurprijs meedeelt.

Rechtspraak in toepassing van art. 1716 B.W. geeft aan dat de verplichte bekendmaking van de huurprijs, die beantwoordt aan een dwingende maatschappelijke behoefte, alle kandidaat-huurders de waarborg moet verschaffen tot inzicht aan welke voorwaarden een woonst te huur wordt gesteld en om te vermijden dat eigenaars het bedrag van de huurprijs kunnen doen schommelen.

In verwijzing naar art. 52 en 53 , sedert 30.12.2018 gekend onder art. 54 en 55 hebben deze artikelen tot dienst het publiek betrouwbare en door de opdrachtgevers controleerbare informatie te verstrekken en om een praktijk van lokken te vermijden. Zodat eveneens hiertoe de publicatie zelf geen personen mag misleiden tot beschikbaarheid en essentiële kenmerken - in casu de huurprijs.

2.

Commercialiteit en creativiteit zijn eigen aan vastgoedmakelaars-bemiddelaars.

De acties die zij stellen dienen evenwel op elk vlak onverminderd geheel in regel te zijn met de vigerende wetgeving.

In verwijzing naar voornoemd art. WER wordt een handelspraktijk als misleidend beschouwd zodra één gemiddelde consument zich bedrogen (kan) acht(en) omtrent de aangewende informatie die onjuist/onwaar is, dan wel feitelijk correct doch door de algemene presentatie als bedrieglijk kan worden ervaren.

“Wanneer de kandidaten aangeven voldoende hebben rondgekeken, wordt naar hun belangstellingen gepeild en is er de afsluitende vraag hoe concreet men zou willen huren en wat voor hun een wenselijke te betalen huurprijs is. Iedereen is vrij om zijn gewenste huurprijs als voorstel mee te geven. Dit kan zowel de onder, als boven de geafficheerde huurprijs zijn.”
(cfr. mail aangeklaagde aan Instituut d.d. 12.12.2018)

3.

Ter zitting was op vraag van een lid van de U.K. ook duidelijk dat de minimale vooropgestelde huurprijs geafficheerd werd.

4.

De elementen samen geven aan dat er in casu meer dan louter een éénmalige ‘indruk’, dan wel door slechts één enkele kandidaat deze indruk eigen zou zijn, dat een ‘opbod’ aan de orde was.

Dergelijke prijs doet de vraag rijzen tot wat de afficheringsprijs nog dient.

Voorts de meerdere erkenningen ter zitting van aangeklaagde als dat hij begrijpt dat het verkeerdelijk opgevat werd.

Dergelijke praktijken kunnen niet in overeenstemming worden gebracht met de regelgeving die de makelaar houdt tot het correct informeren, zeker aangaande de door hem meegeede prijs.

Dat één iemand over deze praktijk valt is in toepassing en in verwijzing naar het W.E.R. afdoende.

De inbreuken op de voornoemde artikelen van de deontologie, o.m. artn. 1 en 52 zijn afdoende bewezen, zo ook de inbreuk op het voornoemd art. W.E.R en art. 1716 B.W.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat de subjectiviteit van één kandidaat hier niet in vraag moet worden gesteld en beoordeeld, wel de gevoerde praktijk door/voor aangeklaagde.

Waar aangeklaagde fineert als dat er stevast in de opdracht opgave is van minimum- en maximumprijzen in opdracht van de opdrachtgever, is het nog steeds aan aangeklaagde om de geafficheerde prijs als de enige vooropgestelde en te benaastigen te beogen prijs te hanteren. Onderhandelingen, in deze kandidaten die - bij een eerste bezoek zelf biedingen ‘moeten’ verrichten - kan niet als correcte selectie en informatie-overdracht van de kandidaat-huurders aan de opdrachtgever aanschouwd worden.

**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 **berisping.**

(...)