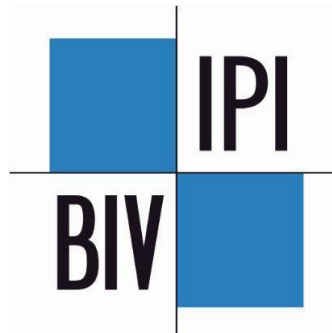


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3577**

verstek

Van 13 september 2019

Dossier : T10327

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar misleidde in zijn reclame en advertenties personen m.b.t. de beschikbaarheid van een onroerend goed, door het als te huur aan te bieden terwijl hij wist dat er in het kader van de verkoop van dit onroerend goed tussen koper en verkoper in de onderhandse verkoopovereenkomst was overeengekomen dat de verkoper er zich toe verbond om in de periode tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en het verlijden van de notariële akte geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten. De vastgoedmakelaar was hiervan op de hoogte, aangezien hij bemiddelde bij de verkoop van het onroerend goed en het compromis met de voormelde clausele middels zijn tussenkomst werd gesloten. De gevoerde publiciteit werd opgemerkt door de koper waarna een klacht bij het BIV volgde. De vastgoedmakelaar werd opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen. De leden van de UK achtten de inbreuk tegen artikel 55 van de BIV-plichtenleer bewezen, en legden de vastgoedmakelaar een sanctie van 3 weken effectieve schorsing op.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 4 juni 2019 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 26 juli 2019** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 11.00 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde niet verschijnt, noch wordt vertegenwoordigd.

Geen lid van de Kamer meent enige redenen te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde 3 weken schorsing meer het volgen van 12 uur vorming zou worden opgelegd tegen 30.12.2019.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **13.09.2019** 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. T10327

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van onroerend goed gelegen te (...), in uw reclame en advertenties personen te hebben misleid m.b.t. de beschikbaarheid van voormeld onroerend goed, meer bepaald door dit onroerend goed als te huur aan te bieden terwijl u wist dat er in het kader van de verkoop van dit onroerend goed tussen koper en verkoper in de onderhandse verkoopovereenkomst van 1 juni 2018 was overeengekomen dat de verkoper er zich toe verbond om in de periode tussen de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst en het verlijden van de notariële akte geen nieuwe huurovereenkomst af te sluiten, hetgeen blijkt uit:

- uw verhuuropdracht d.d. 24 november 2016 voor voormeld onroerend goed;

- punt 5.6 van de door u opgestelde onderhandse verkoopovereenkomst d.d. 1 juni 2018 voor voormeld onroerend goed;

- de door u opgestelde huurovereenkomst d.d. 13 december 2018 voor voormeld onroerend goed;

- de door u opgestelde ingaande plaatsbeschrijving d.d. 13 december 2018 voor voormeld onroerend goed;

- de mail d.d. 26 december 2018 om 11u04 vanwege (...) aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Kan je ons eens inlichten ivm het appartement dat nog te huur staat op adres (...).”

Als ik kijk op jullie site staat dit als verhuurd ?

In oktober was er daar een bezoek op maar je moest nog iets terug horen van de bezoeker , dit was de laatste info die wij ontvangen hebben.”;

- de mail d.d. 8 januari 2019 om 11u53 vanwege mevrouw (...) aan (...) gericht waarin wordt gesteld:

“De eerste verdieping heb ik net voor de kerstperiode in onderling overleg met dhr (...) verhuurd aan een net gepensioneerde mevrouw (franstalig), die een maandelijks inkomen heeft van 1.700 €.”

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1 en 55 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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 oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Er is ter zitting geen verweer gevoerd op de oproeping.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn te voorzien in zijn verweer op de tenlastelegging inbreuken te hebben begaan op de artn. 1 en 53 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans met de nieuwe Plichtenleer zoals opgenomen en gekend onder de artn. 1 en 55 volgens het bekrachtigd KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Dan wel dat aangeklaagde opgeroepen is teneinde in zijn verweer te voorzien op de tenlastelegging middels advertenties personen te hebben misleid m.b.t. de beschikbaarheid van een onroerend goed in het kader van verhuur.

Art. 53 (nieuw art. 55) stelt zonneklaar dat de vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn reclame en advertenties geen personen mag misleiden m.b.t. de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij aanbiedt.

Gelet op de bemiddeling in de verkoop aan de klager van het desbetreffend pand gelegen te De Panne, Duinkerkeleen 63 en de middels diens tussenkomst gesloten en overeengekomen compromis op 01.06.2018 is het onaannemelijk als zou aangeklaagde onwetend zijn van de daarin opgenomen clause dat er na compromis en voor het verlijden van de akte geen nieuwe verhuurovereenkomsten mochten worden gesloten.

Zo blijkt uit het dossier dat niettegenstaande aangeklaagde toch publiciteit tot verhuur bleef voeren en effectief ook een nieuwe huurovereenkomst heeft afgesloten op 13.12.2018; tegelijk is de gevoerde publiciteit op 26.12.2018 ook nog door de klager zelf opgemerkt en rechtstreeks aangeklaagd geworden.

Voorhouden als dat aangeklaagde niet zou hebben bemiddeld, wat eerder terloops onderzoek werd beweerd, is bevreemdend nu het overduidelijk is dat de voorliggende huurovereenkomst op papier en met vermelding van het BIV-nummer van aangeklaagde is opgemaakt en geregistreerd is geworden op 09.01.2019.

Uit de stukken aanwezig in het dossier blijkt dat er op 1/6/2018 een compromis werd ondertekend met voorziene datum tot verlijden akte begin 2019.

Dit vormt gelet op clause 5.6 in de bemiddelde en gesloten compromis wel een pertinente fout.

Voorts blijkt uit de stukken in het dossier dat aangeklaagde (dan wel diens aangestelde), tussen datum ondertekening compromis en voor het verlijden van akte, een interventie liet doen en hij gaf de aannemer de opdracht om deze interventie aan de nieuwe (eigenaar) te factureren; wat blijkt uit een mail d.d. 19.11.2018. Ook uit de factuur (aanwezig in het dossier) overgemaakt aan klager op 29.11.2018.

En pas ná protest door de klager opnieuw is opgemaakt geweest door de firma op 06.12.2018 aan de juridische eigenaar/verkoper.

De inbreuken op artn. 1 en 53 zijn hiermee vaststaand en bewezen.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Waar zit de fout ? Dan wel wat is er foutloos gelopen ?

Misvattingen en miscommunicatie is normaliter in te dijken zo aangeklaagde de stukken waarin hij zijn bemiddelingsdiensten heeft verleend zou kennen.

Enig duidend verweer/verheldering door aangeklaagde is er ter zitting niet geboden.

Enig duidend verweer/verheldering na diens antwoord aan het Instituut en op reactie van de klager daarna, bleef evenzeer onbeantwoord.

De leden beogen geen beoordeling op burgerrechtelijk of ander vlak, dan enkel dit van de deontologie.

Echter waar aangeklaagde als vertrouwenspersoon wordt aangezocht en geacht wordt als professioneel te handelen, moet gesteld dat dit in voorliggend dossier toch niet werd volbracht/kan worden beaamd.

Laksheid en onzorgvuldigheid dan wel arglistigheden dienen geweerd in de uitoefening van het beroep.

De eer en waardigheid van het beroep is hierbij geschonden, en daarmee tast men ook de eer en waardigheid van elke erkende vastgoedmakelaar aan.

Reden waarom de leden van de U.K. volgende uitspraak passend achten .

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

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek**.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van de heer (...).

Zegt voor recht dat deze feiten inbreuken uitmaken op de deontologie.

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **3 weken effectieve schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Legt hem bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 12 uren**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 31 december 2019** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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

Zegt voor recht dat het hem alsdan verboden is het gereguleerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode, alsook om er de beschermde titel van te voeren.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.

(...)