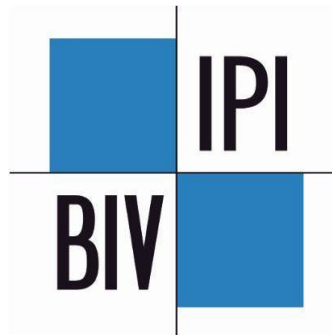


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4315**

Van 8 maart 2023

Dossier : T13683 - T13693 - T13707

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, publiciteit hebben gevoerd met de foutieve vermelding dat voormeld onroerend goed werd aangeboden met een exclusief genotsrecht op een autostaanplaats. Ook zou hij in twee dossiers hebben nagelaten na het einde van de huur een huurwaarborg tijdig terug te storten op de rekening van de huurder. Bovendien zou hij zich in een verhuurdossier schuldig hebben gemaakt aan discriminatie op basis van aard van het inkomen. Deze inbreuken tegen de deontologie worden door de leden van de U.K. als bewezen geacht. Sanctie: 6 weken schorsing en het volgen van opleidingen ten belope van 8 uren, specifiek aangaande discriminatie en de bemiddelingsovereenkomsten.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

De heer (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 16 november 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 11 januari 2023** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlasteleggingen opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres 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 10.40 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde verschijnt in persoon.

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat hij **geen afstand** wenst te doen van zijn recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hem daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

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

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor wijst op het gegeven dat het 3 afzonderlijke dossiers betreft; 1) te koop aanbieding van een huis, de publiciteit meldt autostandplaats, blijkt dat deze niet tot het privaatief behoort, dit betreft een inbreuk op de deontologie en de VCRO; 2) huurwaarborg, de student had die gestort op rekening bij Korfine, er rees een dispuut omtrent teruggave, voorts gebeurde deze niet zonder slag of stoot; beide klachten overgemaakt, eerst geen reactie hierop door aangeklaagde; 3) kandidaat met oog op huur, cfr. e-mails, niet mogelijk want het vervangingsinkomen en de niet-tewerkstelling geeft geen mogelijkheid tot beslagname en er kon niet worden overgegaan tot beslag, dit betreft discriminatie op basis van het inkomen - ook hier na doorsturen klacht geen reactie van aangeklaagde. De plaatsvervangend rechtskundig assessor wijst op het vermoeden van discriminatie welk niet werd weerlegd door aangeklaagde en vordert voor alle tenlasteleggingen samen dat aangeklaagde de maatregel van 6 weken schorsing zou worden opgelegd (2 weken per aantijging) + 8 uur vorming aangaande discriminatie en bemiddelingsovereenkomsten.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

T13683: er werd effectief geadverteerd: 'iedereen heeft een staanplaats', doch dit was niet in exclusief gebruikgenot. Er waren meer parkings dan appartementen. Zij vragen een schadevergoeding. Zij kregen 5.000,00 euro korting - de schadevergoeding werd betaald door mij.

De verkoper is een goede klant van mij, dus ik deed een 'erkenning'.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: de dading; dit zijn mails dat zij akkoord gaan, is geen overeenkomst tot slot van alle rekeningen. Wordt de klacht voordien ingediend ?
Waarop aangeklaagde affirmatief antwoordde.

T13693: vorig jaar achterstal in uitbetaling van de huurwaarborgen. Ik heb een bediende moeten ontslaan, die betaalde aan zichzelf uit.

Die ging ook over dit dossier.

Iedereen wordt volledig terugbetaald, maar wel te laat.

De inbreuk wordt erkend.

Post van het B.I.V. dat ik niet zou hebben beantwoord ? Ik kreeg bezoek van het B.I.V., en deelde mee dat ik geen post ontving.

T13707: dit dossier werd behandeld door een bediende die niet meer werkt voor mij.

Ik kan mij enkel excuseren.

Dit mag op het kantoor niet gebeuren.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: U bent verantwoordelijk voor uw bediende.

Waarop aangeklaagde mededeelt dat hij 80 % verhuurt aan 'vreemdelingen' in het Gentse.

Waarop de voorzitter van de U.K. iedereen vroeg of er nog vragen waren. Geen een die reageerde en waarop de debatten werden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **08/03/2023** 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. T13683

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...):

a. te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een geschreven bemiddelingsopdracht die voldoet aan de vereisten van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars;

b. te hebben bemiddeld zonder te beschikken over een compleet verkoopdossier;

c. publiciteit te hebben gevoerd met de foutieve vermelding dat voormeld onroerend goed werd aangeboden met een exclusief genotsrecht op een autostaanplaats;

hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 28 juni 2022 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- uw publiciteit d.d. 2 november 2021 voor voormeld onroerend goed;

- het schrijven d.d. 17 juni 2022 vanwege Mter. (...) aan u gericht;

- de verkoopovereenkomst d.d. 23 november 2011 m.b.t. voormeld onroerend goed;

- de mail d.d. 12 mei 2022 vanwege notariaat (...) aan (...) gericht;

- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 30 juni 2022 en 7 oktober 2022 en aangetekend schrijven d.d. 9 september 2022 en 7 oktober 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht geen kopie van uw geschreven bemiddelingsopdracht en verkoopdossier voor voormeld onroerend goed voorlegt en niet inhoudelijk antwoordt op het schrijven d.d. 28 juni 2022 vanwege Mter. (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op artikel 1, 8, 12, 44, 45 en 55 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

Dossier nr. T13693

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) te hebben nagelaten:

a. een door de huurder betaalde huurwaarborg van 1160 EUR op een geblokkeerde rekening te plaatsen bij KORFINE;

b. na het einde van de huur deze huurwaarborg tijdig terug te storten op de rekening van de huurder;

hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 4 juli 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- het voorstel huurwaarborg & kapitalisatie d.d. 6 februari 2013, afgesloten tussen enerzijds de consoorten (...) en anderzijds de heer (...) en mevrouw (...);
- de mail d.d. 8 juli 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 8 juli 2022 en 7 oktober 2022 en aangetekend schrijven d.d. 9 september 2022 en 7 oktober 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht niet inhoudelijk antwoordt op het schrijven d.d. 4 juli 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht

(inbreuk op artikel 1, 30 en 44 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018);

3. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een studentenkamer aan mevrouw (...) gelegen te (...) te hebben nagelaten na beëindiging van de huurovereenkomst de huurwaarborg tijdig vrij te geven aan de huurder, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 30 juni 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- de huurovereenkomst d.d. 14 juli 2021 m.b.t. voormeld onroerend goed;
- het Whats'app-bericht d.d. 20 mei 2022 vanwege (...) aan mevrouw (...) gericht;
- het Whats'app-bericht d.d. 20 mei 2022 vanwege mevrouw (...) aan (...) gericht;
- de mail d.d. 11 juli 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht
- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 8 juli 2022 en 7 oktober 2022 en aangetekend schrijven d.d. 9 september 2022 en 7 oktober 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht niet inhoudelijk antwoordt op het schrijven d.d. 30 juni 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

(inbreuk op artikel 1, 30 en 44 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

Dossier nr. T13707

4. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...) u schuldig te hebben gemaakt aan discriminatie op basis van aard van het inkomen ten aanzien van mevrouw (...), hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 11 juli 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- de mail d.d. 9 november 2021 vanwege (...) aan mevrouw (...) gericht;
- het feit dat u ondanks schrijven d.d. 25 juli 2022 en 7 oktober 2022 en aangetekend schrijven d.d. 9 september 2022 en 7 oktober 2022 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht niet inhoudelijk antwoordt op het schrijven d.d. 11 juli 2022 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht en niet aannemelijk maakt dat u mevrouw (...) niet heeft gediscrimineerd op basis van aard van het inkomen

(inbreuk op artikel 1 en 44 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op artikel 4, 4° van de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie en op de artikelen 16, 20, 24 en 36 van het Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijke behandelingsbeleid).

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.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 8, 12, 30, 44, 45 en 55 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op art. 2 van het KB van 12.01.2007 en op art. 4, 4° van de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie en op de artn. 16, 20, 24 en 36 van het Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijke kansen- en gelijke behandelingsbeleid.

VOORAFGAAND:

Thans wordt vastgesteld dat er 3 onderscheiden tenlasteleggingen geuit worden jegens aangeklaagde.

Het is gevoeglijk om deze als samenhangend te behandelen (cfr. art. 30 Ger.W.), teneinde oplossingen te vermijden die onverenigbaar zouden kunnen zijn wanneer de zaken afzonderlijk worden berecht.

Derhalve worden de zaken samengevoegd en dit overeenkomstig art. 30 Ger.W.

TEN GRONDE:

Voor de goede orde en begrijpelijkheid, volgend op de beslissing om de onderlinge dossier als samenhangend te behandelen, worden deze hierna volgend wel één voor één behandeld.

1. T 13683: Aangaande de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 8, 12, 44, 45 en 55 van de Plichtenleer en art. 2 van het KB van 12.01.2007 betreffende de verkoop van een onroerend goed te (...).

Verwijzend naar het dossier en het gevoerde verweer ter zitting:

- De publiciteit van het onroerend goed mét autostaanplaats ligt voor en wordt erkend door aangeklaagde ter zitting.
- Een onderhandse verkoopovereenkomst dateert van 23.11.2021.
- Een ingebrekestelling van de raadsman van de koper dateert van 17.06.2022 - mét vraag compensatie t.b.v. 5.000,00 euro nu de publiciteit geenszins overeenstemt met de realiteit; dit betreft het uitdrukkelijk in de onderhandse akte opgenomen exclusief genotsrecht van het verkrijgen van een parking aan de achterkant van het gebouw als bijzondere voorwaarde.
- Het aangetekend schrijven van het Instituut aan aangeklaagde d.d. 30.06.2022 op adres identiek aan het adres van aangeklaagde gehanteerd bij de oproeping.
- De herinnering middels aangetekend schrijven van het Instituut aan aangeklaagde d.d. 09.09.2022 én de laatste aangetekende herinnering d.d. 07.10.2022.

Zo een volledig verkoopdossier voorafgaand de publiciteit zou zijn verzorgd, zou aangeklaagde gekend en geweten hebben dat de achterliggende parkings gebruikt worden door de bewoners van het gebouw, doch geen deel uitmaken van de statuten van het gebouw.

Zo een volledig verkoopdossier en nazicht van de noodzakelijke informatie zou zijn geschied, zou aangeklaagde de publiciteit passend en in overeenstemming met de statuten van het gebouw hebben gevoerd, dit is zonder autostaanplaats.

Zo een volledig verkoopdossier en nazicht van de noodzakelijke informatie voor handen zou zijn geweest, zou de bijzondere voorwaarde nimmer in de onderhandse overeenkomst zijn opgenomen zonder nadere specificatie.

Waar aangeklaagde 3x per aangetekend schrijven wordt verzocht om antwoord en er geen reactie volgt - op identiek adres als aangewend voor het oproepen van aangeklaagde voor de tuchtzitting - kan niet klakkeloos worden aanvaard dat aangeklaagde zijn post niet ontvangt. Aangetekende zendingen moeten opgehaald, geopend en op gereageerd.

Ook ter zitting worden geen aanvullende stukken overgelegd; enige aan de publiciteit voorafgaande schriftelijke verkoopopdracht wordt niet overgelegd. Mogelijk ontbreekt deze. In het verweer is aangeklaagde allereerst karig met mededeling van wat dan ook.

Op grond waarvan de inbreuk op de artn. 1, 8, 12, 44, 45 en 55 van de Plichtenleer wordt weerhouden, alsook op art; 2 van het K.B. van 12.01.2007.

2. T 13693: Aangaande de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 30 en 44 van de Plichtenleer betreffende de niet-tijdige terugstorting van een huurwaarborg voor het onroerend goed gelegen te (...).

In verwijzing naar het dossier en het gevoerd verweer ter zitting:

- Er is het voorstel huurwaarborg en kapitalisatie d.d. 06.02.2013 t.b.v. 1.160,00 euro (volgens de leden van de U.K. houdt dit geenverband met de huidig voorliggende tuchtoproeping).
- Er zijn de klachten van de eigenaar/verhuurder en huurder, meer de whats'app berichten van Mevr. (...) aangaande huurwaarborg t.b.v. 500,00 euro die zij na maanden verlaten van het onroerend goed niet terugkreeg.
- Er is het schrijven van het Instituut d.d. 08.07.2022 aan aangeklaagde met vraag voor standpunt - met eventueel stavende stukken - binnen de 15 dagen.
- Er is de aangetekende zending van het Instituut d.d. 09.09.2022 aan aangeklaagde met vraag om antwoord binnen de 10 dagen.
- Er is de aangetekende zending van het Instituut d.d. 07.10.2022 aan aangeklaagde als laatste herinnering op de twee voorgaande brieven.

Ter zitting verwijst verweerder naar het gegeven dat er een achterstal is in de uitbetaling van de huurwaarborgen. Verwijst naar het feit dat hij een bediende zou hebben ontslagen die zichzelf uitbetaalde.

Stavende stukken van wat wordt meegedeeld ter zitting zijn er niet.

Er is wel de uitdrukkelijke erkenning van de achterstal in uitbetaling en mededeling dat deze zal worden uitbetaald, zij het te laat.

De leden van de U.K. menen dat verhuurders en huurders die de professionele diensten aanzoeken van aangeklaagde een gedegen dienstverlening mogen verlangen en verwachten.

De leden van de U.K. veronderstellen dat zo de uiteenzetting van aangeklaagde enigszins waarachtig zou zijn, deze op z'n minst kopie van de klachtneerlegging/regeling ontslag had kunnen voorleggen, quod non in casu.

Een bediende/aangestelde is werkzaam onder de verantwoordelijkheid van aangeklaagde.

De fouten die een bediende/aangestelde maakt, vallen tevens onder de verantwoordelijkheid van aangeklaagde.

Ook hier, een gewone zending en twee aangetekende zendingen, steevast op adres identiek aan het adres waar naar de oproeping werd verzonden, bleven door aangeklaagde onbeantwoord.

Op grond waarvan de inbreuk op de artn. 1, 30 en 44 van de Plichtenleer zoals voornoemd wordt weerhouden.

3. T13707: Aangaande de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1 en 44 van de Plichtenleer en op art. 4, 4° van de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie en op de artn. 16, 20, 24 en 36 van het Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijke behandelingsbeleid, betreffende de verhuur van een onroerend goed te (...) en de discriminatie op basis van de aard van het inkomen t.a.v. Mevr. (...).

Verwijzend naar het dossier en het gevoerde verweer:

- Er is de mailwisseling uitgaande van het kantoor van aangeklaagde met de uitdrukkelijke mededeling dat bij huurders die werk hebben er loonbeslag kan uitgevoerd worden na vonnis, dat dit niet kan bij een vervangingsinkomen. Reden waarom er de optie meegegeven wordt van een borgsteller. Mededelend dat de huurders in het klantenbestand 80 % van allochtone afkomst, andere religie enz. zijn.
- Er is de mededeling ter zitting dat de bediende ontslagen werd.
- Er is de blijvende mededeling dat 80 % van de huurders 'vreemdelingen' zijn.
- Er zijn de verontschuldigen.
- Er is de zending van het Instituut d.d. 25.07.2022 met vraag om standpunt - en eventuele stavende stukken.
- Er is de aangetekende rappendending d.d. 09.09.2022 - met mededeling van de Post: 'Bericht gelaten op 12.09.2022, Teruggezonden op 28.09.2022' en dit ingevolge 'niet afgehaald'.

De leden van de U.K. menen dat voorliggende gegevens weinig twijfel laten.

De kandidaat-huurster werd in deze op directe wijze gediscrimineerd wegens 'aard' van het inkomen, wat ronduit in strijd is met de Wet ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie en met het Decreet voor het Vlaamse gelijke kansen- en gelijke behandelingsbeleid.

Ook hier moet vastgesteld dat aangeklaagde instaat voor zijn bediende/aangestelde en hiervoor verantwoordelijkheid draagt.

Ook hier moet vastgesteld dat aangeklaagde niet zozeer de post niet ontvangt, doch eerder de post niet afhaalt.

Enige medewerking aan het onderzoek, noch poging tot weerlegging van de klacht ontbreekt totaal.

Op grond waarvan de inbreuk op de artn. 1 en 44 van de Plichtenleer voornoemd en op art. 4, 4° van de Wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie en op de artn. 16, 20, 24 en 36 van het Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijke behandelingsbeleid, wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier, het verweer en de uiteenzetting hierboven.

Behoudens vergissing is aangeklaagde (mogelijk selectief) onbereikbaar per post van het Instituut sedert 30.06.2022 tot en met 16.11.2022.

In 3 afzonderlijke en onderscheiden dossiers heeft aangeklaagde geen enkele medewerking verleend, middels antwoord en het toesturen van stukken, aan het te voeren onderzoek door de rechtskundig assessor.

Weliswaar is aangeklaagde hiertoe deontologisch gehouden en is voornoemde afwijzende houding weinig betamelijk.

Vermoedelijk evenmin bevorderlijk voor de uitbating en dienstverlening - nu elk van de onderscheiden klagers eveneens stootten op de onbereikbaarheid van aangeklaagde.

Derhalve dat de begane fouten door de bedienden/aangestelden (ongeacht of deze nu wel of niet zouden zijn ontslagen, ongeacht of hiertegen al/niet een strafrechtelijke klacht zou zijn neergelegd) geenszins uitgewist zijn met een 'mea culpa'-betuiging ter zitting en een verder strikt neutrale houding zonder verder meer.

De afzonderlijke dossiers, enerzijds discriminatie, anderzijds niet tijdig terugstorten van een huurwaarborg, voorts onjuiste en misleidende publicatie - waaromtrent in wezen een holle en onmogelijke bijzondere voorwaarde wordt opgenomen in de bijzondere voorwaarden van de onderhandse overeenkomst; zijn op zich en afzonderlijk geen van alle luttel en klein te noemen in hoofde van aangeklaagde die middels zijn erkenning eenieder de garantie geeft van te handelen als professioneel.

Gezamenlijk genomen wijzen de afzonderlijke inbreuken beduidend op tekortkomingen die het gamma van loutere onachtzaamheden ver overstijgen en allerminst louter te 'pinnen' vallen binnen en gedurende een zekere tijdsperiode in het kantoor van aangeklaagde.

De leden achten de zorg en schuldbesef voor het aangerichte leed bij verhuurders/huurders - dat had kunnen worden voorkomen - bar mager.

De meegedeelde 'compensatie' bij verkoop - evenzeer en zeker tevens vermijdbaar - geen spon voor de deontologische tekortkomingen.

Aangeklaagde fungeert met zijn erkenning als professioneel, zowel naar het publiek toe als naar collegae toe.

Zij het dat het handelen van aangeklaagde de professionaliteit van de beroepsgroep en het imago van de professioneel naar elkeen toe geen eer aandoet, doch wel duidelijk schade aanricht.

De teneur van verfoeilijk en laakbaar raken de diepte van de begane inbreuken niet.

De leden beseffen de primauteit van het educerend effect verbonden aan tuchtmaatregelen.

Weliswaar is genoodzaakt een even treffend en voelbaar signaal te geven opdat aangeklaagde verder en voortaan voornoemde inbreuken niet meer zal stellen en is een afdoend afradend effect tevens vereist.

Balancerend tussen afdoend signaal en de nodige educerende insteek, komen de leden van de U.K. tot de stelling dat de gematigdheid hiervan kan gevonden worden en worden bewerkstelligd, als volgt:

**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 tenlasteleggingen 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 **6 weken schorsing van het Tableau van vastgoedmakelaars, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Zegt voor recht dat het alsdan Dhr. (...) 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.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 8 uren, specifiek aangaande discriminatie en de bemiddelingsovereenkomsten**, die dienen uitgevoerd na datum van uitspraak bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 31.12.2023** 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 heer (...) te worden overgemaakt.

(...)