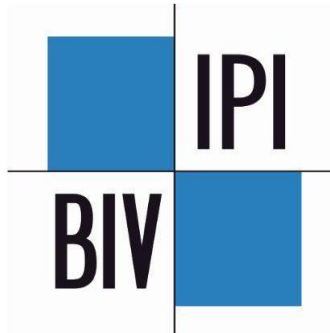


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3867**

Van 12 februari 2021

Dossier : T11797

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar wordt opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen aangezien hij in het kader van de verhuur een onroerend goed nagelaten zou hebben correcte informatie mee te delen in de publiciteit. De leden van de U.K. menen echter dat gelet op de huurovereenkomst, de regeling door partijen, in huidig dossier het voordeel van de twijfel mag worden gegund aan aangeklaagde, en hij bekommt dan ook de vrijspraak.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

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

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

In eerste instantie wens ik een opmerking te maken; de laatste maand merk ik een tendens van klachten die niet door de beweerde schadelijdende partij wordt ingediend, maar door een concullegae - in deze is de klaagster de dochter van de huurders een concullega. Toch wordt hier gevolg aan gegeven. Er wordt simpelweg en zonder meer gesteld als zou iets niet volgens het boekje zijn gelopen. Ik maak mij hierbij toch wel de bedenking of dit het doel van de deontologie vormt. Hoewel de deontologie essentieel kan zijn aangaande makelaars onder elkaar, voor zover deze zich jegens en t.o.v. elkaar niet in eer en waardigheid gedragen. Doch dit in de marge.

De derde is niet betrokken, niet benadeeld. Zijn de beweringen pertinent ?

De perceptie van de feiten die worden aangebracht is niet correct.

De tenlastelegging jegens aangeklaagde kan dan ook niet stand houden

Aangeklaagde, Dhr. (...), was wel correct.

Er wordt verwezen naar de schriftelijke opdracht.

Daags voor het onderhoud/plaatsbezoek met de kandidaat-huurders geeft de opdrachtgever te kennen voor de oldtimer toch een garagebox ter eigen beschikking te willen houden/gebruiken.

De publiciteit is op 1 dag niet gewijzigd geweest.

In het gesprek met de kandidaat-huurders is hier melding van gegeven, mondeling.

Er is wel een huurovereenkomst tot stand gekomen.

Waar wordt gesteld dat het niet duidelijk is of deze nu wel/niet inbegrepen zit.

Quid, formeel juridisch, is dit een essentieel element ?

Er is de opdracht en de publiciteit, conform de opdracht.

Voorts de huurovereenkomst die gesloten werd.

Op het moment van het plaatsbezoek (met oog op intrede ?) is er discussie ontstaan.

Aangeklaagde geeft zelf aan dat de huurovereenkomst niet uitblinkt in duidelijkheid, doch dit werd besproken en de discussie werd geëindigd. Het is op korte termijn geregeld geweest en de

huurders waren akkoord. Aangeklaagde verwijst naar de stukken, m.b. de mail d.d. 26.08.20 met 2 x uitdrukkelijk 'dank je wel'.

Er wordt ook verwezen naar de uiteenzetting die weergegeven is in besluiten/nota.

Kortom, er kan geen gevolg gegeven worden aan de tenlastelegging; aangeklaagde heeft zich gedragen als een bonus pater familias en vraagt de vrijspraak.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gevraagd wat er gebeurde met de prijs ? Is die aangepast geweest ? Waarop werd meegedeeld dat de prijs 1.200,00€ was (appartement + 1 garage), meer 250,00€ kosten/maand - dus 1.450,00€ voor het appartement en 2 garages.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt gewezen op het feit dat de publiciteit 1.200,00€ betrof voor een appartement met 2 garages, geraamd op 1.100,00€.

Waarop werd geantwoord dat er blijkbaar toch een overeenkomst tussen partijen is tot stand gekomen. Waarop vragend werd gerepliceerd of dit dan maakt dat de huurders 1.500,00 € moeten betalen voor hetzelfde ?

Waarop werd geantwoord dat de kandidaat huurder erbij was.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. werd verzocht welke de leeftijd is van de huurders ?

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht welke aard van huurovereenkomst het betrof, korte of lange duur ?

Waarop werd meegedeeld dat het een korte duurcontract betrof, ingang vanaf 01.09.2020 tot en met 31.08.2021.

Waarop een lid van de U.K. aangaf dat blijkens de overgelegde stukken de huurders zelf een vaatwasser moeten kopen en die in het pand moeten laten voor de verhuurders met certificaat. Dan wel dat de kosten blijven stijgen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **12/02/2021** 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. T11797

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van het onroerend goed gelegen te (...), te hebben nagelaten correcte informatie mee te delen in uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op uw website (...) omtrent de aanwezigheid van inpandige garages, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 19 augustus 2020 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de print van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...) waarin vermeld wordt dat er 2 inpandige garages bij het onroerend goed horen;

- de print van uw publiciteit voor voormeld onroerend goed op (...) waarin vermeld wordt dat er 2 inpandige garages bij het onroerend goed horen;

- de huurovereenkomst d.d. 29 juli 2020 met betrekking tot voormeld onroerend goed;

- uw mail d.d. 26 augustus 2020 om 13u32 aan de heer (...);

met als bijkomende omstandigheid dat u reeds op 27 juni 2017 werd vermaand wegens het niet correct meedelen van essentiële elementen van onroerende goederen die u aanbiedt in uw publiciteit

(inbreuk op de artikel 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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor en het verweer ter zitting (de nota en de stukken waren reeds gevoegd).

Voorafgaand en in de marge wordt middels huidige beslissing meegedeeld dat de drempel tot het indienen van een klacht zo goed als nihil is teneinde geen enkele persoon/belanghebbende te bemoeilijken om een deontologische klacht ter kennis te brengen aan het Instituut .

Het Instituut, dat instaat ter behartiging van belangen van de erkende vastgoedmakelaars, er voor zorgt dat de beschermde titel gevoerd wordt overeenkomstig de regelgeving en wetgeving. Niet de klager is partij in deze.

Het is de rechtskundig assessor en enkel deze die uitmaakt of een dossier tot oproeping leidt of niet.

De hoedanigheid van de klager zelf, mogelijk zelfs anoniem, doet er niet toe.

Doch dit geheel in de marge.

Aangeklaagde is in de mogelijkheid tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op art. 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 55 betreft de informatieverstrekking over de goederen, meer specifiek dat de vastgoedmakelaar in zijn reclame en advertenties geen personen mag misleiden m.b.t. de essentiële kenmerken van de goederen die hij aanbiedt.

Het is correct te stellen dat in casu publiciteit werd gevoerd voor een pand/appartement met 2 garages/inpandige staanplaatsen.

Dit blijkt in overeenstemming met de opdracht zoals die wordt overgelegd. Opdracht die aanvang nam op 29.11.2019 - voor een pand dat blijkbaar pas in de zomer 2020 leidde tot een huurovereenkomst.

Dit wijzigt evenwel niks aan het gegeven dat de kandidaat-huurders, thans effectieve huurders, op 26.08.2020 volmondig akkoord hebben betuigd met de regeling en de voortzetting van de huurovereenkomst zoals aangegaan :

- de gordijnen en verlichting blijven hangen,
- naast de staanplaats/berging inbegrepen er een extra staanplaats bijkomt voor 50,00 €/maand,
- de huurders instaan dat een vaatwasmachine gekocht wordt en zal blijven ten gunste van de eigenaar na beëindiging van het huurcontract. Waartoe de huurder de factuur en garantiebewijs zal bezorgen aan de eigenaar.

Zijnde de regeling ter sluiting van de gehele discussie.

In voorliggend dossier ligt bewijs voor van de opdracht zoals aan de makelaar gegeven/gegund; de dienovereenkomstige publicatie en de huurovereenkomst voor 1 garage met de daaropvolgende regeling, onderscheiden aan opdracht en publicatie als dusdanig.

Bewijs wanneer exact de eigenaar/verhuurder haar inzichten wijzigde, volgt uit de mededeling van aangeklaagde, blijkens daags voor plaatsbezoek en met mondelinge mededeling bij plaatsbezoek. Waarop de huurovereenkomst volgde.

Enig schriftelijk bewijs/mail hiertoe ontbreekt.

De leden van de U.K. menen echter dat gelet op de huurovereenkomst, de regeling door partijen, in huidig dossier het voordeel van de twijfel mag worden gegund aan aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

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

De gevoerde publiciteit was overeenkomstig de opdracht.

Gelet op de aanname zoals meegedeeld dat heel kort voor effectieve bezichtiging en afsluiting huurovereenkomst er wijziging van voorwerp ter verhuring door de eigenaar werd gegeven, kan in deze niet gesteld worden als zou aangeklaagde ‘misleidende’ publiciteit hebben gevoerd.

Waar in voorliggende zaak de leden aangeklaagde het voordeel van de twijfel gunnen, zal nota genomen worden dat aangeklaagde in het vervolg best de verhuurder/eigenaar voortaan schriftelijke bevestiging verzoekt van de mededeling dat het voorwerp van de opdracht wijzigt.

Echter in voorliggend dossier, verwijzend naar de huurovereenkomst die gesloten werd én de regeling dienaangaande tussen partijen, weze duidelijk dat er wilsovereenstemming is bereikt en dat aangeklaagde in deze hier geen deontologische tenlastelegging aan overhoudt.

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 niet bewezen in hoofde van de heer Peter HEENS.

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

Spreekt aangeklaagde, de heer Peter HEENS vrij in huidig dossier.

Hebben geoordeeld:

Nicole D'HONT
voorzitter

Sophie POUILLE
effectief lid

Ingrid MAES
plaatsvervangend lid

Alzo uitgesproken, **IN EERSTE AANLEG** in het Nederlands, in openbare zitting van de Nederlandstalige Uitvoerende Kamer op **12 februari 2021** door mevrouw Nicole D'HONT, voorzitter van de Uitvoerende Kamer met bijstand van Elke VAN HOLSBEEK, plaatsvervangend secretaris.

Nicole D'HONT
voorzitter

Elke VAN HOLSBEEK
plaatsvervangend secretaris