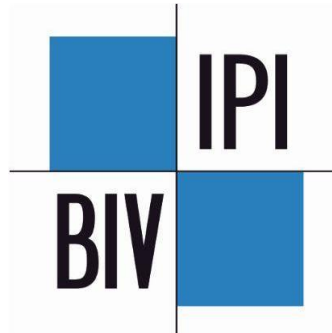


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4191**

Van 3 juni 2022

Dossier : T13055

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop voor een woning, misleidende publiciteit hebben gevoerd door in de advertentie melding te maken van 2 parkeerplaatsen die ter beschikking worden gesteld waar deze in werkelijkheid niet automatisch worden mee worden overgedragen naar de nieuwe eigenaars maar afhankelijk zijn van een inschrijving op een wachtlijst. De leden van de U.K. willen aannemen dat het niet tot de intentie behoorde van aangeklaagde om kandidaat-kopers/geïnteresseerden te misleiden. Weliswaar is aangeklaagde wel verantwoordelijk voor de gegevens opgenomen in de publiciteit die zij voert aangaande de onroerende goederen waarvoor zij bemiddelt. Sanctie: een berisping.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

Mevrouw (...), thans wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 4 februari 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 1 april 2022** teneinde er toelichting te verstrekken en er haar 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 zij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had zij **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 10.15 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde verschijnt in persoon rond 14.15u wegens haar terugkeer uit Spanje in de loop van de voormiddag.

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

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat zij 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 verwijst naar het dossier, nl. de advertentie voor de verkoop van een pand te (...) met vermelding dat het onroerend goed over twee parkeerplaatsen beschikt. De badges zouden niet mee in de overeenkomst van 24.03.2021 zijn opgenomen. De klagers stellen dat de mededelingen verschaft door aangeklaagde niet kloppen; dat zij thans gehouden zijn tot inschrijving op een wachtlijst alvorens over deze badges/parkeerplaatsen te kunnen beschikken. Er zou contact opgenomen zijn met Telenet; deze hebben meegedeeld dat dit het 'huidig' systeem is. Ingevolge de mededeling in de advertentie geldt dat dit een essentieel element is en vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd (gezien de eerdere veroordeling).

Aangeklaagde wordt gehoord in haar middelen en verweer.

We waren evenzeer verrast dat de 'badges' niet mee overgingen.

De twee parkeerplaatsen waren niet deel van de overeenkomst, het betrof geen verworven recht. Telenet had al 24 jaar deze gang van zaken.

In contact met Telenet blijkt dat er een wachtlijst in het leven werd geroepen.

Dit gebeurde plots zonder mededeling van een aanpassing van het systeem.

Ik deed dit te goeder trouw.

De eigenares meldde dit te goeder trouw (die het goed destijds ook via aangeklaagde had aangekocht).

Het betrof geen voorwaarde tot verkoop.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. werd aangeklaagde verzocht tot nadere verklaring van het onderscheid tussen de advertentie en de akte.

Waarop aangeklaagde stelde dat dit niet een vorm van bedrog betrof.

Waarop de rechtskundig assessor tussenkomt en verwijst naar de uitdrukkelijke mededeling in de advertentie en de plicht overeenkomstig art. 55 van de plichtenleer, dat niemand kan/mag misleid worden. Dat zij dit afficheert als een essentieel element. Dat zij gehouden is te afficheren wat overeenstemt met de werkelijkheid. Dat dit de kern is.

Waarop aangeklaagde meedeelt dat zij het niet meer gaat doen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **3 juni 2022** 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 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:

Dossier nr. T13055

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop voor een woning gelegen te (...) misleidende publiciteit te hebben gevoerd door in uw advertentie melding te maken van 2 parkeerplaatsen die ter beschikking worden gesteld waar deze in werkelijkheid niet automatisch worden mee worden overgedragen naar de nieuwe eigenaars maar afhankelijk zijn van een inschrijving op een wachtlijst, hetgeen blijkt uit:

- de e-mail d.d. 28 oktober 2021 van de heer (...) en mevrouw (...);

- uw advertentie voor voornoemde woning met onder meer volgende tekst:

“Parkeerplaats vinden is geen probleem voor de bewoners van deze stadswoning vermits Telenet aan de overzijde van de straat 2 parkeerplaatsen ter beschikking stelt”;

- uw schrijven d.d. 29 november 2021;

(inbreuk op de artikelen 1 en 55 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen en bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 betreft de plicht van de erkende vastgoedmakelaar zich te gedragen volgens de beginselen van eer en waardigheid, zo ook tot het handelen conform de wetgeving/regelgeving (inclusief plichtenleer).

Art. 55 betreft de plicht om niemand te misleiden m.b.t. de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij/zij aanbiedt.

Het betreft de woning gelegen te (...).

De advertentie door aangeklaagde uitgegeven vermeldt:

“Parkeerplaats vinden is geen probleem voor de bewoners van deze stadswoning vermits Telenet aan de overzijde van de straat 2 parkeerplaatsen ter beschikking stelt”.

Deze tekst staat in de uiteenzetting van het pand zelfs in het vet gedrukt.

De verdere en nadere lezing van de mededeling aangaande het pand vervolgt voorts, dat er gratis kan geparkeerd worden op de publieke parking 100 m verder in de straat. De garage naast de woning (welke ook toegankelijk is via de achterzijde van het pand) heeft een waarde van € 29.000 en is verplicht bij aan te kopen maar geeft deze woning een grote meerwaarde.

Het is middels klacht dat blijkt dat de 'badges' overhandigd werden, deze 2 dagen prima toegang verleenden. Doch dat bij melding nieuwe eigenaar en nieuwe nummerplaten, het evidente gebruik geen verworvenheid blijkt te zijn. Dat een nieuwe aanvraagprocedure dient doorlopen te worden, er sprake is van een wachtlijst. De badges moesten worden ingeleverd.

De kopers voelen zich misleid, sedert 4 oktober en op het moment van de klacht d.d. 28 oktober, genoten zij niet de mogelijkheid van die 2 extra parkeerplaatsen, die blijkens klager element was i.k.v. het bod en de uiteindelijke aankoop.

Aangeklaagde stelt dat zij pas ná de akte, van de kopers te horen kreeg dat zij hun badges dienden af te geven en zij zich op een wachtlijst dienden aan te melden om een nieuwe staanplaats te kunnen gebruiken. Stellende dat de verkoopster, noch het agentschap, hiervan op de hoogte waren.

Meer, dat Telenet jaren (sedert 1997) veel lege parkeerplaatsen had en meer badges had uitgedeeld. Dat dit aangeeft waarom de verkoopster beschikte over 2 badges.

Dat Telenet thans bevestigt dat er een nieuwe gang van zaken is, de plaatsen voor de buurtbewoners zijn. Dat er momenteel meer mensen gebruik van maken (met een badge), waardoor er aldus een wachtlijst is ontstaan.

De 'korte' wachtlijst geeft dat het onmogelijk is een exacte termijn op te geven wanneer er voor de kopers een plaats vrijkomt; dat zij zullen worden bericht zodra zij 'de badge' kunnen afhalen.

Op grond waarvan de leden van de U.K. lezen, in de uiteenzetting door aangeklaagde ; dat de '2' in de advertentie evenmin een evidentie kan worden genoemd. Het evenmin garandeert dat er '2' staanplaatsen zullen kunnen worden gebruikt.

Zelfs waar aangeklaagde mededeelt dat de informatie van de verkoopster te goeder trouw was en dit zodoende te goeder trouw in de advertentie had opgenomen - dat dit een 'onaangekondigde' wijziging zou uitmaken door Telenet (die de parkeerplaatsen ter beschikking zou stellen); kan aangeklaagde als professioneel die dit uitdrukkelijk propageert ter aanprijzing van het onroerend goed, niet gevolgd worden.

Aangeklaagde als professioneel is gehouden voorafgaand de advertentie een en ander na te checken. Deze mogelijkheid heeft zij te baat genomen nádat de kopers deze mogelijkheid tot gebruik van 2 staanplaatsen niet (meer) genieten.

Telenet had voorafgaand advertentie moeten worden gecontacteerd en niet pas op 17 november 2021.

De tenlastelegging wordt weerhouden als bewezen, nu het dossier uitwijst dat de kopers misleid zijn geweest ingevolge de door aangeklaagde gevoerde publiciteit.

3. STRAFMAAT:

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

De leden van de U.K. willen aannemen dat het niet tot de intentie behoorde van aangeklaagde om kandidaat-kopers/geïnteresseerden te misleiden.

Weliswaar is aangeklaagde wel verantwoordelijk voor de gegevens opgenomen in de publiciteit die zij voert aangaande de onroerende goederen waarvoor zij bemiddelt.

De meegedeelde informatie mag niemand misleiden omtrent de essentiële kenmerken van het onroerend goed dat wordt aangeboden.

Hoewel het kan aanvaard worden dat het niet tot de intentie (willens) behoorde van aangeklaagde, moet gesteld dat aangeklaagde voorafgaand publicatie van het pand tot nodige verificatie had moeten overgaan zo zij deze 2 parkeerplaatsen ter beschikking mee in de kijker wou stellen. En had zij vooraf (wetend) zekerheid had moeten hebben omtrent de gegevens die zij meedeelt.

Enig schriftelijk stuk uitgaand van Telenet werd niet overgelegd.

Niet nu in het kader van verweer op de tenlastelegging - evenmin voorafgaand publicatie - wijl die mogelijkheid zekerlijks bestond; zo ook voorafgaand publicatie van het pand.

Aanname en naïviteit kan van een professioneel nimmer aanvaard worden in aanprijzing en publicatie van goederen.

Aangeklaagde beschikt niet over een blanco tuchtrechtelijk register.

Het adverteren en meedelen van complete correcte informatie blijkt eerder en evenzeer in huidig dossier een uitdagende opgave te zijn in hoofde van aangeklaagde.

Op grond waarvan de leden oordelen 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 tenlastelegging bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt mevrouw (...) uit dien hoofde de sanctie op van **berisping.**