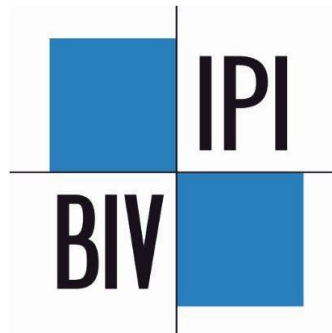


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4152**

Van 4 maart 2022

Dossier : T12729

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou in het kader van de verkoop van een onroerend goed in de publiciteit hebben laten uitschijnen dat hij tussenkwam als vastgoedmakelaar-bemiddelaar terwijl het in werkelijkheid om de verkoop van een eigen onroerend goed ging. De leden van de Uitvoerende Kamer stellen dat eenieder er kon en mocht middels de gevoerde publiciteit van uitgaan dat aangeklaagde optrad als bemiddelaar. De Uitvoerende Kamer acht de inbreuk tegen artikel 19 van de plichtenleer bewezen en legt een berisping als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat hij **geen afstand** wenst te doen van het 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 rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering t.a.v. Dhr. (...). Deze is eigenaar van een onroerend goed welk wordt verkocht; waartoe gekend dat deze als vastgoedmakelaar actief is in de groep van (...). Er is geen geschreven bemiddelingsopdracht; geen verkoopdossier, geen vermelding van het BIV-nummer.

Aangeklaagde had aan het publiek moeten mededelen dat hij handelde als 'eigenaar'.

Dit ten nutte van de collega en Dhr. (...). Er wordt gesteld dat er geen beroep werd gedaan op de diensten van het kantoor (...). De rechtskundig assessor deelt deze mening niet, verwijst naar de publiciteit, de advertentie. Voorts wordt er gesteld dat de kandidaten op de hoogte waren dat Dhr. (...) de eigenaar was, doch het grote publiek dus niet. Er werd geen ereloon gevorderd, so what ?

De rechtskundig assessor wijst op het blanco tuchtverleden en vordert dat Dhr. (...)de sanctie van berisping zou worden opgelegd.

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

We zitten hier n.a.v. een klacht van de klagers.

De klagers hebben ook een burgerlijke procedure gestart. Dit werd dan ook gekaderd.

Aangeklaagde verkocht de eigen woonst; er is de bedrijfspolicy dat er geen gebruik wordt gemaakt van concurrerende kantoren/websites.

Aangeklaagde verkocht zijn eigen woning; de kopers wisten dit, zij waren hieromtrent niet in de waan. Aangeklaagde mat zich evenmin titels aan.

Geen andere mensen binnen (...) hebben bemiddeld voor deze woning.

Strikt genomen zou aangeklaagde een opdracht tot verkoop aan zichzelf moeten geven ?
Er is geen deontologische inbreuk

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/03/2022** 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 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. T12729

1. In het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), in uw publiciteit te hebben laten uitschijnen dat u tussenkwam als vastgoedmakelaar-bemiddelaar terwijl het in werkelijkheid om de verkoop van een eigen onroerend goed ging, hetgeen blijkt uit:

- de verkoopbrochure voor voormeld onroerend goed, gedrukt met het logo van (...);

- de advertentie op (...) voor voormeld onroerend goed waarin is opgenomen:

(...)

- het schrijven d.d. 9 juni 2021 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- het schrijven d.d. 20 september 2021 vanwege Mters. (...) en mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht waarin wordt gesteld:

“Het onroerend goed gelegen aan de (...) betref immers een eigendom van de (...) persoonlijk, welke ook korte tijd door hem werd bewoond. De heer (...) heeft dan ook in eigen naam en voor eigen rekening ingestaan voor de verkoop van het desbetreffend onroerend goed, zonder daartoe beroep te doen op het kantoor (...).

Van het kanaal (...) werd enkel en alleen gebruik gemaakt om via de website van de desbetreffend kantoor kantoor extra publiciteit te voeren omtrent het te koop gestelde onroerend goed. De bedrijfsethiek van (...) laat het trouwens niet toe om bij de verkoop van eigen onroerend goed, de te koop gestelde panden aan te bieden op websites van concurrerende vastgoedkantoren.”

(inbreuk op de artikelen 1 en 19 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans de artikelen 1 en 19 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, Dhr. (...) 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 en 19 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans de artn. 1 en 19 van het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Verwijzend naar de Plichtenleer art. 1 betreft de plicht te handelen overeenkomstig de beginselen van eer en waardigheid, zo ook de eerbiediging van de geldende wetgeving en reglementeringen.

Art. 19 van voornoemde plichtenleer betreft het verstrekken van waarheidsgetrouwe informatie over diens hoedanigheid, beroepsactiviteiten, kwalificaties en zijn diensten; het is verboden zichzelf onrechtmatig titels of bekwaamheden toe te eigenen, zowel in het algemeen als met betrekking tot een bepaald goed.

Voorliggend dossier betreft de verkoop van de eigen woonst van aangeklaagde, waartoe deze publiciteit voerde via het kanaal van de groep waarbinnen deze werkzaam is, (...).

Dit betrof publiciteit op de website en in de folder die door de groep (...) wordt verstrekt. Voorts ook een advertentie op (...) waarbij vermelding dat voor een bezoek of meer informatie dit kon worden gevraagd via (...).

Elkeen geïnteresseerd in het betreffend onroerend goed, eigendom van aangeklaagde, genoot informatie die deze middels de publiciteit van (...) werd aangereikt.

Elkeen kon en mocht uitgaan op de schijn die werd geboden als zou (...) tussenkomen in bemiddeling voor het desbetreffend onroerend goed.

Op geen enkele wijze is het publiek ingelicht dat (...) niet als bemiddelaar tussenkwam; op geen enkele wijze is het publiek ingelicht dat het desbetreffend onroerend goed in eigendom toebehoorde aan aangeklaagde, die vastgoedmakelaar is binnen de groep (...).

Derhalve kan men zich niet ontdoen van de indruk als zou bij contactname met (...) voor nadere informatie men - in het beste geval - direct doorverbonden worden met aangeklaagde in diens hoedanigheid van vastgoedbemiddelaar.

Niets of niemand kon en mocht zonder meer - afgaand op de gevoerde publiciteit - er prat op gaan dat:

- aangeklaagde een eigen onroerend goed verkocht,
- aangeklaagde niet als vastgoedbemiddelaar optrad en
- de groep (...) voornoemd onroerend goed niet in de portefeuille van de aan te bieden onroerende goederen had.

Derhalve is middels het gebruik van de publicitaire kanalen van de groep (...) wel het brede publiek niet waarheidsgetrouw ingelicht omtrent het niet handelen in zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar.

Meer, eerdere tuchtrechtspraak stelt klaar en duidelijk dat een vastgoedbemiddelaar dit is 7/7 dagen, 24/24 uur.
De tenlastelegging wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

In deze is aangeklaagde erkend vastgoedbemiddelaar.

In deze is aangeklaagde eigenaar van het te verkopen onroerend goed welk werd aangeboden middels de publicitaire kanalen alwaar hij werkzaam is als erkend vastgoedbemiddelaar.

In deze is aangeklaagde voor de verkoop van diens eigen onroerend goed ‘niet’ opgetreden als erkend vastgoedbemiddelaar, doch wel als eigenaar.

Meer, eenieder kon en mocht middels de gevoerde publiciteit ervan uitgaan dat (...) optrad als bemiddelaar.

Eenieder die de website bezoekt, merkt dat aangeklaagde binnen de groep (...) werkzaam is als erkend vastgoedbemiddelaar.

Gebruikmakend van de publicitaire kanalen van de groep (...) is geeneen uitdrukkelijk in kennis gesteld dat voornoemd onroerend goed rechtstreeks door de eigenaar/aangeklaagde werd verkocht.

De leden van de U.K. vernemen dat de ‘kopers’ ingelicht geweest zijn dat aangeklaagde als ‘verkoper’/’eigenaar’ handelde en niet als erkend vastgoedbemiddelaar.

Weliswaar is diezelfde informatie nimmer geafficheerd geweest en genoot elke geïnteresseerde en elkeen de schijn en de overtuiging dat aangeklaagde – werkzaam binnen de groep (...) – optrad als erkend vastgoedbemiddelaar.

Kortom, specifiek aangaande het aanbieden van het ‘eigen’ onroerend goed had elke schijn als zou aangeklaagde optreden als erkend vastgoedbemiddelaar vermeden moeten worden.

OF men bemiddelt, OF men verkoopt een eigen onroerend goed rechtstreeks. De combinatie gevoerd, laat de schijn naar elkeen als zou elkeen de professionele tussenkomst mogen genieten.

Reden waarom de leden oordelen dat de maatregel als volgt, passend is ;

**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**.
(...)