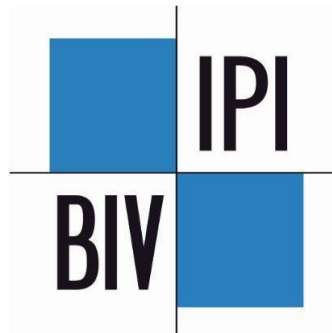


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4264**

Van 4 november 2022

Dossier : T13077

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

Samenvatting :

Een vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer verschijnen aangezien hij in de gevoerde publiciteit in het kader van de verkoop van een appartement op de eerste verdieping foto's gebruikte van het appartement gelegen op de tweede verdieping in hetzelfde gebouw. De zittende huurder van het te verkopen appartement weigerde de vastgoedmakelaar toegang tot het appartement om foto's nemen. De opdrachtgever van de vastgoedmakelaar zou hebben aangegeven dat het ander appartement identiek zou zijn qua indeling. Er werd contact genomen met de bewoner van het ander appartement en er werd om diens akkoord verzocht tot het nemen van foto's. Uit de klacht, afkomstig van de dochter van de bewoner van het ander appartement, blijkt het om een dementerende man op leeftijd te gaan. Volgens de vastgoedmakelaar zou de aanwezige kinesist en de bewoner toestemming hebben gegeven tot het nemen van de foto's. De leden van de Uitvoerende Kamer vinden het geenszins aanneembaar dat het tweede appartement identiek aan het appartement uit de opdracht zou zijn, ze menen dit veeleer naïef te moeten noemen. Publiciteit voeren van een aan te bieden pand met foto's van een ander appartement is misleidend, waardoor de Uitvoerende Kamer concludeerde dat een inbreuk tegen artikel 55 bewezen was. Ook de wijze waarop de foto's van het ander appartement zijn bekomen - het ontbreken van een geldige en volwaardige toestemming - is evenmin in overeenstemming met wat verwacht wordt van een erkend vastgoedmakelaar. Sanctie: een waarschuwing.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 20 juli 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 2 september 2022** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging 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 12.10 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde wordt vertegenwoordigd door Mr. (...), loco Mter. (...), advocaat aan de Balie (...), kantoorhoudende te (...).

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

Vervolgens verklaart de raadsman voor 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 rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor verwijst naar de klacht; er zou toestemming gegeven geweest zijn tot het nemen van foto's van het appartement met oog op online publicatie door de demente bewoner op de 2^e verdieping (bewering dat het een identiek appartement betreft). De rechtskundig assessor wil nog volgen dat het een 'misverstand' betreft en meent dat er niet onnodig zwaar moet worden aan getild; weze het dat aangeklaagde eertijds in 2018 voor oncollegiaal gedrag en afwerende prospectie en in 2019 voor het ongeoorloofd gebruik van de tool Kadasterfinder werd veroordeeld en vordert dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing zou worden opgelegd.

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

Twee medewerkers van het kantoor hadden zich samen aangemeld met de eigenaar. Het appartement was verhuurd; de huurder was aanwezig. Op het moment dat er werd meegedeeld dat er foto's zouden worden genomen, deed deze moeilijk en weigerde dit. Ze stonden buiten zonder foto's. Het appartement op het tweede verdiep was identiek. Twee dagen later, na contact met de overbuur, zijn ze aldaar foto's gaan nemen. Deze werden online gezet. Eén week later werd er contact genomen door de dochter van de bewoner op het tweede verdiep. Aangeklaagde haalde de foto's offline. Gaf dit ook door aan Immoweb, doch daar duurde dit net iets langer. Aangeklaagde excuseerde zich, de klager trok de klacht in.

Wat de beschikbaarheid en de essentiële elementen betreft van het appartement - de vermeende inbreuk op art. 55.

Er is geen misleiding; het appartement heeft dezelfde indeling, dezelfde keuken. Wat was er niet hetzelfde ? De meubels, eigendom van de huurder.

Op tussenkomst van de rechtskundig assessor: de publiciteit was met foto's van een ander appartement dan hetgeen werd aangeboden.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: een foto genomen op het 1^e verdiep of 2^e verdiep is toch verschillend ? Is de wc en de badkamer identiek ? Zijn de vastgoedadviseurs/verkopers identiek ? Waarop de raadsman meedeelt dat (...) en (...) beide medewerkers zijn van (...).

Stelt dat er geen inbreuk op art. 55 werd gepleegd.

Ondergeschikt dat het ongelukkig was; doch de foto's zijn weggenomen.

Op tussenkomst van een lid van de U.K.: uit de brief van 1 van de dochters blijkt dat er louter telefonisch excuses zijn aangeboden geweest.

Waarop de raadsman de vrijspraak vraagt, minstens een zo mild mogelijke bestraffing.

Alsnog, na de contactname zijn de foto's weggenomen geweest.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. werd verzocht of daar bewijs van is ? Gebeurde het later of ligt het aan de synchronisatie ? De raadsman deelde mee dat de website van Residentie Vastgoed geen foto's had bij de publicatie na contactname. Er wordt gesteld dat de man van 86 jaar dement was; dit staat niet op zijn gezicht geschreven. De kinesist gaf toestemming/knikte en de persoon ook.

De kinesist zei dat de dochter wellicht op de hoogte was.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **04/11/2022** 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. T13077

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) eerste verdieping, n.a.v. de door u gevoerde publiciteit van voormeld onroerend goed foto's te hebben genomen van het appartement gelegen te (...), tweede verdieping dat wordt bewoond door een dementerende man, de heer (...), en de foto's van het appartement op de tweede verdieping te hebben gebruikt in uw publiciteit voor het appartement op de eerste verdieping, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 16 november 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- uw schrijven d.d. 2 december 2021 aan de Uitvoerende Kamer gericht;
- de print van uw publiciteit op www.immoweb.be voor het onroerend goed gelegen te (...) eerste verdieping

(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 zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Het dossier wijst uit dat met oog op de te koop stelling van een appartement foto's van een ander appartement werden aangewend bij publicatie.

Ter verweer gaat aangeklaagde er prat op dat de eigenaar beweerde dat het ander appartement identiek zou zijn qua indeling, qua stijl en qua vloer.

Blijkens zou het middels contactname met een overbuur zijn geweest; die de bewoner van het ander appartement om diens akkoord verzocht tot het nemen van foto's.

Uit de klacht blijkt dat de dochter van de demente bewoner door anderen werd ingelicht dat de foto's van het appartement van haar vader in publiciteit prijkten.

De leden achten het plausibel doch geenszins zeker dat het appartement 'identiek' zou zijn; menen dit veeleer naïef te moeten noemen. 1 in een dozijn is en blijft 1 uniek.

Er is hoegenaamd geen garantie dat het 'enige' onderscheid slechts en louter de meubels zou betreffen. De lichtinval/uitzicht op het 2^e verdiep (foto's die werden gebruikt), kan anders zijn.

De wijze waarop een pand bij publiciteit wordt meegedeeld, is een vrije keuze. Nét omwille van het gebruik van de foto's (van een ánder pand), mag aangenomen worden dat aangeklaagde deze zelf essentieel bemerkte ter illustratie.

Meer, publiciteit voeren van een aan te bieden pand met foto's van een ander appartement is wel misleidend.

Voorts, de wijze waarop de toestemming werd genoten tot het nemen van de foto's, doet nog meer vragen rijzen. De gedrevenheid tot publicatie van een pand met foto's kan en mag nimmer leiden tot schending van andermans privacy. De foto's wijzen op de bewoonde toestand; toestand die dermate herkenbaar was door anderen als toe te wijzen aan het pand van de bewoner/demente vader op het tweede verdiep. Dit wijst afdoend op de misleiding.

Mogelijk is die misleiding niet gewild geweest, doch wel geëffectueerd.

Het veroorzaakte onbehagen is ronduit weinig lovend en kan niet louter als 'misverstand' worden geminimaliseerd.

Ja, excuses werden aangeboden (telefonisch); ja, de foto's werden offline gehaald.

Maar de foto's zijn voorafgaand wel aangewend geweest.

Dat de gezondheidstoestand (dementie) niet op het gezicht van de bewoner stond af te lezen, kan enigszins nog plausibel genoemd worden. Dat een kinesist zou 'knikken' en stellen dat de dochter er wellicht van op de hoogte was, wijst nét wel en zonder twijfel op die aangetaste gezondheidstoestand van de bewoner.

Een kinesist heeft zeker geen zeggenschap en kan geen toestemming geven tot het nemen van foto's in andermans appartement. Net zomin als een lukrake bezoeker op visite of een poetsvrouw toestemming tot het nemen van foto's zou kunnen geven.

De inbreuk op de artn. 1 en 55 wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

In deze is het feitenrelaas aberrant en niet louter 'ongelukkig' te noemen.

‘Misverstand’ dekt de lading niet.

Dat de klager haar klacht heeft ingetrokken, ontnemt de rechtskundig assessor het initiatief tot vorderen niet.

De leden achten de werkmodus ter aanbieding van het pand met foto’s van een ander pand geenszins overeenstemmend met de eer en waardigheid een erkend vastgoedmakelaar eigen.

Meer, ánderen hebben bij het zien van de publicatie de klaagster erop gewezen dat de foto’s van het appartement genomen, danig herkenbaar waren als niet toe te wijzen aan het pand dat door aangeklaagde werd aangeboden.

De wijze waarop de foto’s van het ander appartement zijn bekomen - het ontbreken van een geldige en volwaardige toestemming - is evenmin overeenstemmend te noemen met de eer en waardigheid een erkend vastgoedmakelaar eigen.

Zelfs waar de klacht werd ingetrokken, weze duidelijk dat aangeklaagde in uitvoering van zijn dienstverlening voor zijn opdrachtgever anderen ongemak en onbehagen heeft bezorgd.

Een even sterk signaal met afradend effect tot herhaling is aangewezen.

Op grond waarvan de leden van de U.K. 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 de heer (...).

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

Legt de heer (...) uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing, 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).**

(...)