

Jurisdictie: Nederlandstalige Kamer van Beroep

Datum: 19/07/2011

beslissing: op tegenspraak

beslissingsnr.: KvB 686

Gezien de tuchtrechtelijke beslissing d.d. 25 februari 2011 van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V. waarbij appellante werd geschorst voor één week.

Gezien de kennisgeving van de beslissing van de Uitvoerende Kamer d.d. maart 2011.

Gezien het beroep ingesteld door appellante bij middel van een ondertekend en aangetekend schrijven dd.(datum van het postmerk).

De Nederlandstalige Kamer van Beroep wijst, na beraad en bij unanimitéit van stemmen, de volgende beslissing:

Beoordeling van de feiten

Uit het onderzoek dat het voorwerp heeft uitgemaakt van het tuchtdossier werden lastens appellante 6 tenlasteleggingen weerhouden waarbij de Uitvoerende Kamer de 6de tenlastelegging als niet bewezen achtte.

Wat de overige tenlasteleggingen betreft, volgt volgende beoordeling:

1. Eerste tenlastelegging:

Appellante heeft niet voor een geschreven bemiddelingsopdracht gezorgd bij de initiële contactname, stellende dat laatstgenoemde geen geschreven bemiddelingsopdracht wenste te tekenen volgens het principe “een woord is een woord” en vervolgens dat deze niet noodzakelijk is vermits, evenwel later, blijkt dat de verhuurster een beroepsmakelaar is. met name immo B

Appellante ontkent niet dat geen schriftelijke opdracht voorligt doch stelt dat dit enkel verplicht is, gelet op de Wet Handelspraktijken, thans Marktpraktijken en Bescherming van de Consument, t.a.v. een consument en zulks niet toepasselijk is t.a.v. klager, Immo B, zijnde zelf vastgoedmakelaar.

De juiste lezing van artikel 8 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006, voorziet evenwel dat in haar eerste alinea de vastgoedmakelaar voorafgaand aan de aanvaarding van elke opdracht een schriftelijk voorstel van overeenkomst moet voorleggen aan zijn potentiële opdrachtgever. Nergens ligt evenwel een dergelijk voorstel - verzonden per mail, per brief of anderzijds - voor, zodat nadien de omvang van het mandaat gemakkelijk door klager kon worden betwist.

Blijkbaar ontgaat het appellante dat een geschreven opdracht ook haar eigen belangen dient zoals in de volgende tenlasteleggingen zal blijken.

De inbreuk is ter zake bewezen.

2. Tweede tenlastelegging:

De tenlastelegging volgens dewelke klager niet voorafgaand aan de verhuring op de hoogte was van de omstandigheden en modaliteiten van de huurovereenkomst volgens mail van april 2010 van Immo B, lijkt gegrond daar appellante per mail van dezelfde datum de verzending van de documenten aankondigde. Ter zake werd de verzending beloofd in het daaropvolgende weekend.

Op 6 april 2010 ondertekende appellante een kwijting met vermelding dat dit betrekking had op de huur van maart en voorschot april 2010 zodat de huurovereenkomst reeds bestond op het ogenblik dat de verzending van de huurovereenkomst nog diende te geschieden en de opdrachtgeefster derhalve niet over de schriftelijke bewijzen beschikte. Het lag haast voor de hand dat, bij gebreke aan voldoende schriftelijke bewijsvoering de klager de omvang van het mandaat kon betwisten en de afspraak die appellante maakte met huurster omvattende de verhuring voor de maand maart, de aanrekening voor provisionele kosten, andere tussenkomen die inmiddels werden verleend door appellante zeer snel tot betwisting kon voeren.

Dat de inbreuken op artikelen 49 en 50 van het Reglement van Plichtenleer dan ook zijn bewezen.

3. Derde tenlastelegging:

Betreffende de inbreuken op artikel 17 en 58 van het Reglement van Plichtenleer is overduidelijk en wordt evenmin betwist door appellante daar het duidelijk is dat verhuurder geen geschreven akkoord had verleend en dat de huurder vanaf april 2010 het goed heeft betrokken.

In dezelfde zin is het dan ook niet verwonderlijk dat de verkeerde identiteit van de verhuurder/verhuurster werd opgegeven in de verhuurovereenkomst.

4. Vierde tenlastelegging:

De huurwaarborg is niet gevormd en is mede aanleiding tot de gespannen verhouding tussen verhuurder en huurder zoals blijkt uit de briefwisseling van de raadsman van verhuurder en huurster volgens schrijven van deze laatste van mei 2010.

Dat de inbreuk op artikel 63 van het Reglement van Plichtenleer eveneens bewezen is doch dit slechts in geringe mate kan worden weerhouden daar het duidelijk is dat Immo B als verhuurster geen medewerking heeft verleend om e.e.a. in regel te brengen.

Dat ook deze tenlastelegging bewezen voorkomt.

5. Vijfde tenlastelegging:

Het energieprestatiecertificaat werd blijkbaar overgemaakt en de huurster, ten voordele van wie dit certificaat dient, heeft hieromtrent geen klachten geuit zodat deze tenlastelegging niet bewezen is daar evenmin een vraag is gesteld t.a.v. de huurster zodat de tenlastelegging niet is bewezen.

Anderzijds dient vastgesteld te worden dat de houding van klager /klaagster (Immo B) zeer duidelijk te wensen overliet, zeer zeker gelet op het feit dat het eveneens een vastgoedmakelaar betreft die een appartement te huur stelde dat zeer duidelijk te wensen overliet zoals – en zonder dat hiernavolgende elementen beperkend dienen geïnterpreteerd - de verwarmingsinstallatie die niet werkte, chauffageknoppen die

vastzaten, tweede inkomdeur welke nooit in het slot ging, de continue aanwezigheid van persistente geurhinder van verwarming, enz ...

Ook hier hadden deze vaststellingen tijdens een plaatsbezoek de aandacht moeten trekken bij appellante en is het moeilijk te aanvaarden dat zij zelf zich niet beter heeft voorzien van de nodige schriftelijke bewijsstukken om ook haar mandaatsomschrijving te verduidelijken. Het feit dat appellante als vastgoedmakelaar het nodige heeft gedaan om essentiële herstellingswerken te laten uitvoeren, getuigt van een goede trouw doch kan geen vrijgeleide vormen voor de vastgestelde inbreuken.

Appellante wordt dan ook gewezen op nalatigheden die geleid hebben tot de bewezen tenlasteleggingen zoals hoger vermeld waarbij evenwel de strafmaat niet in verhouding is tot de vastgestelde inbreuken enerzijds en de houding van de opdrachtgeefster eveneens heeft bijgedragen tot de diverse problemen.

Dat de strafmaat dan ook dient hervormd te worden en de sanctie van berisping dient te worden opgelegd.

OM DEZE REDENEN,
DE NEDERLANDSTALIGE KAMER VAN BEROEP OP TEGENSPRAAK,

Hervormt de uitspraak van de Uitvoerende Kamer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V.

Acht de vijfde tenlastelegging evenmin bewezen.

Acht de tenlastelegging 1 t/m 4 bewezen.

Hervormt de sanctie van schorsing van 1 week en veroordeelt appellante tot de sanctie van berisping.

Aldus gewezen en uitgesproken in het Nederlands en in het openbaar in de lokalen van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars B.I.V., gelegen te 1000 Brussel, Luxemburgstraat 16 B, op 19 juli 2011.

Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 25/02/2011

beslissing: op tegenspraak

Niet beschikken over een bemiddelingsopdracht – niet informeren over de stand van zaken van het dossier – incorrecte afhandeling huur – miskennen keuzerecht opdrachtgever

Inbreuk op de artikelen 1, 8, 17, 18, 49, 50, 58 en 60 van de plichtenleer van het BIV; op artikel 2 van het KB van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars en artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit

Als erkend vastgoedmakelaar, ingeschreven op het tableau der beroepsbeoefenaars:

1. *te hebben bemiddeld in het kader van de verhuur van een appartement zonder dat hiervoor een geschreven bemiddelingsopdracht voor handen was ;*
2. *te hebben nagelaten de opdrachtgever, in de fase voorafgaand aan het sluiten van de huurovereenkomst, op de hoogte te houden van het verloop van de bemiddelingsopdracht en in te lichten omtrent de kandidaat-huurster en de voorstellen van de potentiële gegadigden*
3. *een huurovereenkomst m.b.t. het appartement te hebben afgesloten zonder dat hiervoor de toestemming door de opdrachtgever werd gegeven en de sleutels van het appartement zonder medeweten van de opdrachtgever te hebben overhandigd aan de huurster;*
4. *te hebben toegelaten dat de voorwaarden van de huurovereenkomst werden gewijzigd, zonder dat hiervoor de toestemming van de opdrachtgever voorhanden was, meer bepaald door het overhandigen van de sleutels van het appartement aan de huurster zonder dat de huurwaarborg werd gestort, en door toe te laten dat de huurwaarborg door huurster op een aparte rekening werd geplaatst;*
5. *te hebben nagelaten het EPC-certificaat voor het appartement aan huurster over te maken bij het sluiten van de huurovereenkomst;*
6. *beroep te hebben gedaan op de firma X voor verscheidene herstellingswerken aan het sanitair, zonder dat hierbij het keuzerecht van de opdrachtgever werd gerespecteerd.*

BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De eerste tenlastelegging.

Aangeklaagde (*appellante in beroep*) heeft niet voor een geschreven bemiddelingsopdracht gezorgd, zoals nochtans voorgeschreven door artikel 1 en artikel 8 van het Reglement van Plichtenleer en artikel 2 van het Koninklijk Besluit van 12 januari 2007 op de makelaarscontracten.

[.....]

Dat aangeklaagde te goeder trouw handelde en vertrouwd op het woord van eer, is geen excuus.

Juist om latere problemen zoals in casu te vermijden, had zij duidelijke gegevens en afspraken kunnen verkrijgen mits een geschreven opdracht op te stellen.

De inbreuk is bewezen.

De tweede tenlastelegging.

Uit de mail van klager van april 2010 blijkt dat klager op de hoogte was van de verhuring.

Weliswaar was klager niet op de hoogte van de omstandigheden en modaliteiten.

Zo kreeg klager niet eens het huurcontract te zien vóór eind mei 2010.

Begin april kondigde aangeklaagde wel aan dit zo snel mogelijk te verzenden. Maar pas in haar brief van eind mei 2010 zond ze de contracten ter tegentekening op.

Ondertussen had aangeklaagde al in maart 2010 het contract door de huurder laten tekenen en sindsdien verschillende kwijtingen van ontvangen huurgelden verleend.

Uit deze kwijtingen van “huurgelden” blijkt duidelijk dat aangeklaagde haar akkoord gegeven had met deze verhuringen terwijl de opdrachtgever voor eind mei 2010 het huurcontract nog niet eens ontvangen had.

Gezien aangeklaagde geen mandaat gegeven was, mocht zij zo niet handelen en diende zijn het akkoord van klagers af te wachten.

Dit kon slechts gegeven worden na degelijke informatie vooraf die niet gegeven werd.

Deze inbreuken op de artikels 49 en 50 van het Reglement van Plichtenleer zijn bewezen.

De derde tenlastelegging.

Ook deze inbreuk op artikel 17 en 58 van het Reglement van Plichtenleer is bewezen.

Zonder geschreven akkoord van de verhuurder en zonder deze vooraf degelijk op de hoogte gebracht te hebben, liet zij de huurder vanaf april het goed betrekken.

Door haar nalatigheden (geen geschreven opdracht) vulde zij een verkeerde identiteit van de verhuurder in.

De vierde tenlastelegging.

Door voortijdig (vooraleer de huurwaarborg geblokkeerd was) de sleutels af te geven, heeft zij de waarborgblokkering onmogelijk gemaakt.

Deze inbreuk op artikel 63 van het Reglement van Plichtenleer is bewezen.

De vijfde tenlastelegging.

Aangeklaagde heeft het Energieprestatiecertificaat niet meegedeeld.

Zij had dit op het huurcontract moeten vermelden zo dit bestond.

Zo het niet bestond, had zij moeten aandringen dat dit opgemaakt werd.

Deze inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer vormt ook een inbreuk op artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse regering van 11 januari 2008 op de Energieprestatiecertificaten bij verkoop en verhuring.

De zesde tenlastelegging.

Waar klager zelf gegevens vroeg over een chauffagist om herstellingen te laten doen, en waar aangeklaagde de firma X voorstelde; mocht zij deze firma - waartegen geen protest van klager - aanstellen om deze toch dringende herstellingen in de koude periode van april 2010 te laten uitvoeren.

Deze tenlastelegging is niet bewezen.

STRAFMAAT:

Aangeklaagde geeft blijk van een ongelooflijke lichtzinnigheid, onwetendheid en onkunde bij haar optreden als makelaar.

Dit heeft niets met haar vertrouwen in de goede trouw van anderen te maken.

Ook om haar taak degelijk te kunnen uitoefenen en om problemen tussen huurder en verhuurder zoals in casu, te vermijden; diende zij schriftelijke overeenkomsten op te stellen.

Zij mocht ook geen huurbevestiging geven vooraleer de verhuurder ermee akkoord ging door tegentekening van een huurcontract.

Door als makelaar zo ondeskundig te handelen, tast zij de eer en waardigheid van het beroep aan.

De Uitvoerende Kamer houdt er anderzijds rekening mee dat aangeklaagde niet opzettelijk en met kwaad opzet handelde; noch zich onrechtmatig verrijkte.

Zij oefent het beroep van vastgoedmakelaar al sinds 1995 uit zonder enige veroordeling.

Waar aangeklaagde niet opgelegd kan worden om zich bij te scholen, meent de Uitvoerende Kamer dat aangeklaagde de sanctie van de 1 week schoring opgelegd moet worden.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de zesde tenlastelegging niet bewezen in hoofde van aangeklaagde.

Acht de eerste, tweede, derde, vierde en vijfde tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van 1 week schorsing van het tableau van vastgoedmakelaars met ingang 31 dagen nà de betekening van deze beslissing (de poststempel geldt als betekening), dit onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel.

Zegt voor recht dat het haar verboden is het gereglementeerd beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen gedurende voormelde periode.

Zegt voor recht dat alle rechten met betrekking tot het (eventuele) stagemesterschap vanaf dezelfde datum vervallen zijn.