

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 2 augustus 2013

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK- T6541-T6562

...

Misleidend adverteren – Onvoldoende vorming volgen.

(...)

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. T6541

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 november 2009 tot 18 december 2009 in het kader van de verkoop van een pand gelegen te (...), in uw advertenties voor dit pand personen te hebben misleid met betrekking tot het werkelijke aantal wooneenheden waaruit dit pand bestond, te weten 18 wooneenheden terwijl het in werkelijkheid om 12 wooneenheden ging, hetgeen blijkt uit:

- het Proces-Verbaal d.d. 5 maart 2013 nr. 2013/016 van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf dat stelt dat het pand in werkelijk over 12 vergunde wooneenheden beschikt, allemaal kamers en geen studio's;
- hetzelfde Proces-Verbaal maakt melding van een regulariseringsaanvraag, ingediend door de huidige eigenaars van het pand, welke geweigerd werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad (...);
- de advertentie voor voormeld pand waarin duidelijk staat te lezen dat het een opbrengsteigendom betreft bestaande uit 8 gemeubelde kamers en 10 gemeubelde studio's;

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 5.2.6. VCRO);

2. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode van 1 januari 2011 tot en met 31 december 2012 onvoldoende aandacht te hebben besteed aan uw beroepsvervolmaking, hetgeen blijkt uit het feit dat u enkel bewijs kan voorleggen dat u op 13 november 2012 de online cursus 'Het begrip meerwaarde' t.w.v. 3 opleidingsuren hebt gevolgd (inbreuk op artikel 36 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

Dossier nr. T6562

3. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 november 2009 tot 22 januari 2010 in het kader van de verkoop van een pand gelegen te (...), in uw advertenties voor dit pand personen te hebben misleid met betrekking tot het werkelijke aantal wooneenheden waaruit dit pand bestond, te weten 14 wooneenheden terwijl het in werkelijkheid om 10 wooneenheden ging, hetgeen blijkt uit:

- het Proces-Verbaal d.d. 12 maart 2013 nr. 2013/019 van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf dat stelt dat het pand in werkelijk over 10 vergunde wooneenheden beschikt, namelijk 9 kamers en 1 appartement;
- hetzelfde Proces-Verbaal maakt melding van een in 2009 ingediende aangifte kotbelasting welke 14 woongelegenheden vermeldt;

- de advertentie voor voormeld pand waarin duidelijk staat te lezen dat het een opbrengsteigendom betreft bestaande uit 12 gemeubelde kamers en 2 gemeubelde studio's;

(inbreuk op artikel 1 en 53 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 5.2.6. VCRO).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde handelt en is de deontologisch aansprakelijke makelaar voor de nv (...), hierna ook aangeklaagde genoemd.

De eerste en derde tenlastelegging.

Aangeklaagde heeft reclame gemaakt voor de panden gelegen te (...).
Telkens vermeldde zij de werkelijke situatie (een groter aantal wooneenheden/koten dan wettelijk toegelaten) respectievelijk 18 in plaats van 12 en 14 in plaats van 10.

Deze supplementaire wooneenheden/koten waren evenwel niet stedenbouwkundig vergund.
Aangeklaagde liet na dit te melden en misleidde alzo of kon zo kandidaat-kopers misleiden.
De fiches met volledige voorstelling van het pand werden weliswaar niet zo gepubliceerd in kranten of tijdschriften.
Ze werden in ieder geval meegedeeld aan kandidaat-kopers en hingen meer dan vermoedelijk uit.

Het publiek kon er kennis van nemen zodat dit - ongeacht de drager - als “advertentie” aangezien kan worden.
Zelfs als later in de verkoopovereenkomsten nuanceringen/rechtzettingen gebeurden, is het nog altijd verboden misleidende publiciteit (met vermelding van een onwettelijke toestand) te maken.

De tweede tenlastelegging.

Aangeklaagde beweert dat zij wel een aantal cursussen ter bijscholing volgde, maar legt hiervan geen bewijzen voor.

Beide tenlastelegging zijn bewezen.

3. STRAFMAAT:

Aangeklaagde werd nog niet door deze Uitvoerende Kamer gesanctioneerd.

De Uitvoerende Kamer is ervan overtuigd dat aangeklaagde zich niet meer schuldig zal maken aan de ten laste gelegde feiten en nauwgezet onder meer de stedenbouwkundige bestemmingen zal vermelden op alle publiciteit.

In deze omstandigheden volstaat een berisping.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak.**

Acht de tenlasteleggingen 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 **berisping.**