

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2782**

Van 30 november 2015

Dossier : T7222

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar gebruikt in verhuurdossiers een zogenaamde “huurbelofte”, waarbij er van een kandidaat-huurder wanneer deze zijn kandidatuur intrekt tussen de ondertekening van de huurbelofte en de ondertekening van de huurovereenkomst, een forfaitaire som gelijk aan 1,5 maand huur gevraagd wordt. De vastgoedmakelaar kan niet aantonen dat de verhuurder de uiteindelijke begunstigde is van deze som, waaruit moet afgeleid worden dat een commissieloon ontvangen wordt zonder dat deze vergoeding wettelijk of bij overeenkomst werd toegestaan om aldus te proberen artikel 5ter van de Woninghuurwet te omzeilen. Aangeklaagde liet behalve een eerste reactie na een antwoord te verschaffen op de vragen van het BIV. De Uitvoerende Kamer acht de feiten bewezen en legt 1 maand schorsing met uitstel gedurende 5 jaren als sanctie op. Aan het uitstel wordt het volgen van een opleiding van 4 uren betreffende deontologie verbonden.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006) als volgt :

Dossier nr. T7222

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar:

1) in het kader van de u toevertrouwde bemiddelingsopdrachten tot verhuur van onroerende goederen een document met als titel “huurbelofte” te hanteren waarin staat vermeld:

“Ondergetekende(n) heeft het pand bezocht en verbindt zich het pand te huren in huidige, door hem/haar gekende staat. De huurbelofte is geldig gedurende 5 werkdagen na ondertekening. De definitieve aanvaarding door de verhuurder zal blijken uit de ondertekening van de op te maken huurovereenkomst. Indien de kandidaat huurder zijn kandidatuur intrekt tussen de ondertekening van deze huurbelofte & de ondertekening van de huurovereenkomst is hij/zij gehouden aan de betaling van een forfaitaire som bestaande uit 1,5 maand huur. De som is contact te betalen bij verbreking”

waarbij u van een kandidaat-huurder, wanneer deze zijn kandidatuur intrekt tussen de ondertekening van de huurbelofte en de ondertekening van de huurovereenkomst, een forfaitaire som vraagt gelijk aan 1,5 maand huur zonder dat u kan aantonen dat de verhuurder de uiteindelijke begunstigde is van deze som, waaruit moet afgeleid worden dat u deze som in ontvangst neemt en op die manier van andere personen dan uw opdrachtgever een commissieloon ontvangt zonder dat deze vergoeding wettelijk of bij overeenkomst werd toegestaan om aldus te proberen artikel 5ter van de Woninghuurwet te omzeilen (inbreuk op de artikelen 1, 26 en 27 van het Reglement

van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op artikel 5ter Woninghuurwet);

2) blijkt te hebben gegeven van een gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door niet te hebben geantwoord op de brieven d.d. 1 oktober 2014, 5 november 2014 en 9 december 2014 (inbreuk op de artikelen 1 en 44 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

De aangeklaagde werkt met een huurbelofte, waarbij de kandidaat huurder een boete van anderhalve maand huur wordt opgelegd, als de effectieve huurovereenkomst niet zou worden ondertekend. Aan wie deze boete toekomt staat niet gestipuleerd in de overeenkomst.

De aangeklaagde stelde in haar eerste schrijven dat dit zou toekomen aan de verhuurder, maar liet na op verzoek van de juridisch assessor hier verdere bewijzen van voor te leggen. Ook ter zitting wordt door haar raadsman meegedeeld geen bewijzen te hebben ontvangen die het tegendeel zouden kunnen bewijzen.

De aangeklaagde liet ook na enige reactie te geven op de vragen van het BIV en frustreerde daarmee het onderzoek en de terechte vragen ter zitting. Gezien de aangeklaagde niet aantoonde dat de schadevergoedingen zijn toegekomen aan de verhuurder en geen antwoord geeft, zijn de feiten bewezen.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer tilt zwaar aan deze feiten en legt een schorsing op van 1 maand met uitstel, alsmede een opleiding van 4 uur inzake deontologie.

OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **1 maand schorsing met uitstel gedurende 5 jaren, die - onder voorbehoud van de aanwending van**

een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).

Verbindt aan het uitstel de **voorwaarde van het volgen van een opleiding van 4 uren betreffende deontologie.** Legt mevrouw (...) derhalve op om binnen de 4 maanden na het definitief worden van de beslissing de bewijzen daarvan voor te leggen aan de Uitvoerende Kamer.

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

(...)