

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 2931**

Van 13 mei 2016

Dossier : T (...)

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar beloofde een premie aan personen die onroerende goederen voor verkoop aanbrenge aan het kantoor, hetgeen een activiteit is waarvoor de erkenning als vastgoedmakelaar vereist is. Gezien het ten tijde van de inbreuk ging om een stagiair vastgoedmakelaar die bovendien deze praktijk heeft stopgezet zodra hij ervan op de hoogte werd gebracht dat dit een deontologische inbreuk betrof werd volstaan met een bewezenverklaring zonder verder sanctie.

(...)

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. T(...)

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar de eer en waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar hebben geschonden en niet BIV-erkende personen ertoe te hebben aangezet activiteiten van vastgoedmakelaar te stellen door het aanbieden van volgende advertentie:

“Uw tip over een woning die binnenkort verkocht zal worden is goud waard... Als uw informatie tot een succesvolle verkoop leidt zullen wij dit biljet voor u in 500 euro cash verzilveren !”.

wat ertoe leidt dat u een samenwerkingsverband aangaat met personen die niet gerechtigd zijn het beroep van vastgoedmakelaar uit te oefenen (inbreuk op de artikelen 1 en 22 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:

Aangeklaagde wordt vervolgd wegens een eventuele inbreuk op art. 22 van de Deontologie dat luidt:

“De vastgoedmakelaar mag geen gereguleerde activiteit van vastgoedmakelaar uitoefenen in samenwerking met een persoon die een dergelijke activiteit onwettig uitoefent”.

Met name zou aangeklaagde kaartjes hebben verspreid waarbij aangekondigd wordt dat nuttige informatie over een binnenkort in verkoop te brengen woning, een vergoeding van 500 Euro zal genereren, in geval van verkoop, voor degene die dergelijke informatie kan aanbrenge.

De assessor verwijst naar een schrijven van de toenmalige voogdijminister van het Instituut, minister André BOURGEOIS, waarin deze bevestigt dat een zelfstandige die onroerende goederen aanbrengt voor een vastgoedmakelaar, onderworpen is aan art. 3, 1° van het toenmalig KB. van 6 september 1993, dus te beschouwen is als een vastgoedmakelaar.

Met de verdediging kan akkoord gegaan worden dat het om commerciële redenen geven van een symbolische vergoeding voor het eenmalig aanbrengen van een onroerend goed, aanvaardbaar en mogelijks gebruikelijk kan zijn.

In dat geval is het aanbrengen eenmalig of uitzonderlijk en is de aanbrenner niet te beschouwen als een ‘zelfstandige’.

In casu kondigt aangeklaagde vooraf aan dergelijke aanbrenner een toch wel substantieel bedrag van 500 Euro per aangebracht goed te zullen betalen. Gegeven de hoegrootheid van de gemiddelde lonen, is 500 Euro zeker niet verwaarloosbaar. De Kamer is van oordeel dat dit in de feiten voor kandidaat-aanbrenners, weze het particulieren, weze het zelfstandigen, zo aantrekkelijk kan zijn, dat zij zullen pogen zoniet stelselmatig dan toch op geregelde tijden of meerdere malen een onroerend goed aan te brengen en hiertoe pro-actief en prospectief op te treden, teneinde op die wijze een al bij al lucratieve activiteit te voeren in hun vrije tijd.

Op die wijze is de Uitvoerende Kamer met de toenmalige voogdijoverheid van mening dat het aldus proactief zoeken naar in verkoop te brengen onroerende goederen, wel degelijk een activiteit is waarvoor de erkenning als vastgoedmakelaar vereist is.

Tussen haakjes is de Uitvoerende Kamer van oordeel dat er sprake kan zijn van deloyale concurrentie met makelaars die voor dergelijke prospectie terecht beroep doen op hetzij personeel hetzij erkende collega-makelaars.

Gezien aangeklaagde de toch wel substantiële vergoeding belooft ook aan niet-erkende makelaars die bijvoorbeeld wekelijks of maandelijks een onroerend goed aanbrengen, is er een inbreuk te weerhouden op de deontologie, zoals gevorderd door de heer rechtskundig assessor.

Zoals de verdediging verder heeft uiteengezet, stelt zich in tweede orde de vraag naar het intentioneel element.

De Kamer is met de verdediging van oordeel dat aangeklaagde zeker niet te kwader trouw was, integendeel mogelijks. Uit het dossier blijkt dat hij, zijnde een stagelopen vastgoedmakelaar, inlichtingen ingewonnen heeft bij een lesgever Deontologie en dat hij de betreffende praktijk ondertussen heeft gestaakt.

Tevens stelt de Kamer met genoeg vast dat aangeklaagde op deontologisch vlak verder een foutloos parcours afgelegd heeft.

In die omstandigheden, en alleen omwille van die omstandigheden, is de Uitvoerende Kamer van oordeel dat een loutere schuldigverklaring moet volstaan, en dat de enkele oproeping om te verschijnen én de motivering van huidige beschikking, voor aangeklaagde een voldoende les zal zijn dat hij dergelijk feit zeker niet mag herhalen.

Het is goed dat de heer rechtskundig assessor aangeklaagde heeft opgeroepen om de Uitvoerende Kamer, bestaande uit daartoe door de beroepsgroep gekozen confraters van aangeklaagde, toe te laten hem deze wijze les naar de toekomst te laten geven.

**OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak**.
Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...), maar zegt voor recht dat er geen reden is hem een tuchtsanctie op te leggen.