

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2930**

Van 13 mei 2016

Dossier : T(...)

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

## Samenvatting:

De vastgoedmakelaar organiseerde een eenmalige actie waarbij 1 klant geen ereloon zou moeten betalen. Dit strookt niet met de deontologische code, die o.m. zegt dat het ereloon de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep moet verzekeren. Echter was er geen intentionele schending van de deontologie. In casu werd de vastgoedmakelaar schuldig bevonden maar werd er geen verdere sanctie opgelegd.

(...)

**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 minstens in de periode van 19 september 2015 tot en met 30 september 2015 de eer en waardigheid van het beroep van vastgoedmakelaar te hebben geschonden door het publiceren en aanbieden op uw website en facebook-pagina van volgende "super-actie":

*"(...) VASTGOED bestaat 5 JAAR en vieren dat met een SUPER-ACTIE!!*

*Als professioneel vastgoedmakelaar mochten wij reeds een pak panden verkopen voor onze TEVREDEN klanten! Wij hopen dat ook voor u te mogen doen!*

*Voor 1 van u gaan we dat - uitzonderlijk - GRATIS doen!*

*MAAK kans om door ons geselecteerd te worden als 'PAND van het Jaar' en op 1x 'GRATIS verkoop van uw woning' door ons kantoor ! \*\**

*Wat moet u doen om kans te maken geselecteerd te worden ?*

*Ga naar [www\(...\).vastgoed.be](http://www(...).vastgoed.be) en stuur ons via CONTACT uw naam, tel nr., mailadres en de volgende boodschap: 'IK WIL EEN 'GRATIS VERKOOP VAN MIJN WONING' DOOR (...) VASTGOED.'" en het adres van de woning die u wenst te verkopen.*

*Uit de inschrijvingen wordt 1 GELUKKIGE geselecteerd !*

*(\*Actie loopt van 19 september 2015 tot en met 30 september 2015: enkel eigenaars van een woning in Vlaanderen die in deze periode een vrijblijvende Contactaanvraag doen voor de verkoop van hun woning maken kans! 1 GELUKKIGE wordt geselecteerd uit alle inschrijvingen en bekendgemaakt op 01 oktober 2015 via [www\(...\).vastgoed.be](http://www(...).vastgoed.be) en op onze Facebook-pagina. De Gelukkige wordt persoonlijk op de hoogte gebracht. !!! Deelname is geheel vrijblijvend en verplicht u niet om verder op onze diensten beroep te doen!)*

*(\*\*'Gratis verkoop van uw woning'= (...)Vastgoed biedt de Gelukkige een exclusief makelaarscontract aan waarbij wij ons gedurende 6 maanden engageren om voor de woning een koper te vinden en de eigenaar(s) te begeleiden bij de verkoop tot aan de akte. Vinden we de juiste koper, dan rekenen we, uitzonderlijk, GEEN commissie aan!"*

*(inbreuk op de artikelen 1 en 25 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. 25 van de Deontologie dat luidt:

*“Het ereloon dient de rentabiliteit, de waardigheid en de onafhankelijke uitoefening van het beroep te verzekeren”.*

Met name zou aangeklaagde een inbreuk hierop gepleegd hebben door, naar aanleiding van haar vijf jaar beroepsuitoefening, aangekondigd te hebben dat zij 1 x een woning gratis zou verkopen (met name geen commissie rekenen op de gerealiseerde verkoop, door haarzelf te selecteren), en dat uiteindelijk ook gedaan te hebben.

De verdediging wijst op het eenmalig, zeer uitzonderlijk karakter van de feiten, én op het gegeven dat het in een commerciële context niet abnormaal is dat een handelaar naar aanleiding van een bepaald aantal jaar beroepsuitoefening een klant eens ‘een geschenk’ geeft. De verdediging maakt een verwijzing naar de uitoefening van het beroep van advocaat, dat minstens even strenge beroepsregels heeft als deze van vastgoedmakelaars, en dat ook daar het niet ongebruikelijk is dat bv. omwille van sociale redenen een bepaald cliënt gratis wordt bijgestaan.

De verdediging overtuigt met deze vergelijking niet, gezien er in voorkomend geval een belangrijk verschil is: aangeklaagde heeft VOORAF aangekondigd dat zij een gratis dienst zou leveren, ongetwijfeld met de evidente bedoeling met dergelijke aankondiging ook klanten te werven. Dit kan niet naar oordeel van de Kamer.

De Uitvoerende Kamer is van oordeel dat er wel degelijk een inbreuk is gepleegd op art. 25 van de Deontologie omdat er ter zake in één dossier gewoonweg geen ereloon gevraagd werd aan de klant.

De Uitvoerende Kamer is verder van oordeel dat het pogen cliënten te werven door een mogelijke gratis dienstverlening, een - zij het in deze zeer specifieke omstandigheden lichte - inbreuk vormt op de regel en vereiste van waardigheid die gehuldigd wordt in de Deontologie. Een vastgoedmakelaar en zijn kantoor zijn geen louter commerciële ruimte waar ‘tombola’s’ kunnen georganiseerd worden, zoals op een kermis of in een warenhuis (waarmee niet gezegd is dat de organisatie van een kermis of de uitbating van een warenhuis een oneerbare activiteit zou zijn – alleen is de vastgoedmakelaar als gereguleerd vrij beroeper onderworpen aan een waardigheidsplicht die anders zal worden ingevuld).

De Uitvoerende Kamer zou niet kunnen dulden dat confrater-vastgoedmakelaars elkaar zouden gaan beconcurreren via vormen van prijsdumping, waar trouwens de grotere vastgoedkantoren wellicht niet het eerste slachtoffer zouden van zijn.

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. Immers, het siert aangeklaagde dat de succesvolle beroepsuitoefening gedurende een bepaalde periode (in casu vijf jaar) door haar gezien wordt als een reden tot feest. En dat zij haar klanten hierbij wil betrekken.

De beweegredenen tot het ‘gepleegd feit’ is aldus in huidige zeer specifieke omstandigheid niet zozeer de intentie de Deontologie te overtreden, maar eerder de bekommernis klanten te laten delen in haar genoegen vijf jaar het beroep foutloos uit te oefenen.

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 zij dergelijk feit zeker niet mag herhalen, al werd aangeklaagde op zeker ogenblik vijftig jaar makelaar, wat de Uitvoerende Kamer haar terzijde graag toewenst.

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 haar 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 mevrouw (...), maar zegt voor recht dat er geen reden is haar een tuchtsanctie op te leggen.

Hebben geoordeeld:  
(...)