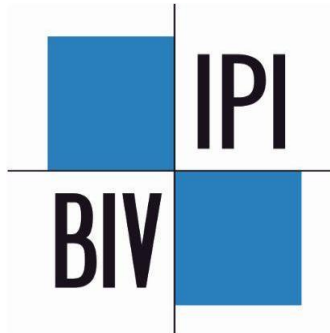


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3072**

Van 24 februari 2017

Dossier : T(...)

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

(...)

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten geen medewerking te hebben verleend aan de opmaak en ondertekening van een overeengekomen huurovereenkomst. Dit blijkt uit het dossier niet bewezen. Het niet meewerken aan het onderzoek wordt gesanctioneerd met een waarschuwing, aangevuld met een vorming ten belope van 6 uren in verband met de samenstelling van een verhuurdossier.

1. 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 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. (...)

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuring van een woning gelegen te (...):

1. te hebben nagelaten uw medewerking te verlenen aan de opmaak en ondertekening van een huurovereenkomst voor voormeld pand met mevrouw (...) als huurster (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. blijkt te hebben gegeven van een manifest gebrek aan ontzag en respect jegens uw tuchtoverheid door te hebben nagelaten op passende wijze te antwoorden op vragen om inlichtingen zoals gesteld door de Uitvoerende Kamer in haar brieven d.d. 24 mei 2016 en 26 juli 2016 en haar aangetekende brieven d.d. 27 juni 2016 en 26 juli 2016 (inbreuk op artikel 1 en 44 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

In eerste instantie wordt aangeklaagde verweten zijn medewerking niet te hebben verleend aan de opmaak en ondertekening van een overeengekomen huurovereenkomst.

Uit het dossier blijkt NIET dat de huurovereenkomst - mondeling - tussen partijen werd overeengekomen. Uit de door aangeklaagde voorgelegde stukken (met name de verklaring van de eigenaar) blijkt integendeel dat er geen sprake was van een overeenkomst. Uit die verklaring

blijkt dat de eigenaars verkozen een tijd ‘af te wachten’ en dat zij daarna, al dan niet in overleg met aangeklaagde, besloten NIET te verhuren aan klaagster.

Aldus komt de eerste tenlastelegging niet bewezen voor.

Het is mogelijk dat aangeklaagde heeft getalmd met het meedelen dat de huur niet doorging, en dat hij getalmd heeft totdat er een nieuwe huurder gevonden werd. Doch hiervoor wordt aangeklaagde niet vervolgd.

De tweede tenlastelegging komt integendeel wel bewezen voor.

De Kamer tilt toch wel zwaar aan dit feit: het niet antwoorden op vragen gesteld door de assessor, plaatst deze, in zijn onderzoeksoopdracht, voor grote problemen en bemoeilijkt sterk zijn wettelijke opdracht. Dit alles kan eenvoudigweg vermeden worden door enige bereidwillige medewerking van degene aan wie de assessor vragen stelt.

Het staat deze dan nog vrij te antwoorden wat hij wil (voor zover het waarheidsgetrouw is), maar hij zou bijvoorbeeld finaal kunnen antwoorden dat hij niet wenst te antwoorden op de gestelde vragen, waarbij hij zich zou beroepen op zijn ‘zwijgrecht’ (dat overigens in tuchtrecht niet absoluut is, wel integendeel).

Trouwens, in voorliggend geval zou het ook gunstiger geweest zijn voor aangeklaagde zelf, die mogelijks nooit vervolgd zou zijn geweest.

In die omstandigheden is de Uitvoerende Kamer van oordeel dat de materialiteit van de feiten wat de tweede tenlastelegging betreft, bewezen voorkomt.

3. STRAFMAAT:

De Uitvoerende Kamer meent dat een waarschuwing ter zake een aangewezen sanctie is, die aangeklaagde tot het inzicht zal brengen dat eigengereid optreden gesanctioneerd dient te worden. De sanctie dient aangevuld met een vorming ten belope van 6 uren in verband met de samenstelling van een verhuurdossier.

OP DEZE GRONDEN BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012 DE UITVOERENDE KAMER

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

Acht de eerste tenlastelegging niet bewezen in hoofde van de heer (...)

Acht de tweede tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

Legt hem uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing**.