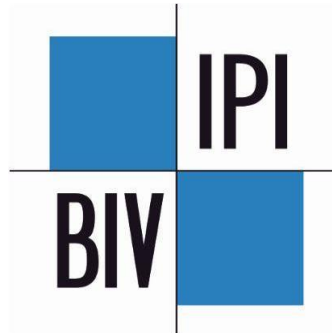


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3080**

Van 24 februari 2017

Dossier : (...)

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar wordt verweten zich in het kader van een bemiddelingsopdracht schuldig te hebben gemaakt aan discriminatie op grond van de beschermde criteria ‘burgerlijke staat’ en ‘geboorte’. Ook zou hij de klaagster onder druk te hebben gezet om haar klacht bij het B.I.V. in te trekken. De eerste tenlastelegging wordt bewezen geacht en gesanctioneerd met een opschorting van de uitspraak gedurende 3 jaren.

(...)

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

Dossier nr. (...)

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar minstens in de periode van 27 augustus 2016 tot 23 oktober 2016 in het kader van uw bemiddelingsopdracht tot verhuring van een appartement gelegen te (...) u mede schuldig te hebben gemaakt aan discriminatie op grond van de beschermde criteria ‘burgerlijke staat’ en ‘geboorte’ door de kandidatuur van de zussen (...) voor het huren van voornoemd appartement te hebben geweigerd met als motivering dat u/de eigenaars niet wensen te verhuren aan 2 zussen mede gelet op negatieve ervaringen in het verleden en klaagster hierbij onder druk te hebben gezet om haar klacht bij het B.I.V. in te trekken, zoals blijkt uit:

- de e-mail van 7 oktober 2016 van mevrouw (...): *“Naar aanleiding van het telefonisch onderhoud van gisteren tussen u en mijn zus (...), wil ik toch even noteren dat mijn zus en ik niet in aanmerking komen voor het huren van het appartement, gelegen in de (...), dat we op maandag 26 september hebben bezichtigd. De door u gegeven weigeringsgrond (samenstelling van het gezin) tart elke verbeelding. We kunnen met de beste wil van de wereld niet begrijpen hoe het feit dat wij als twee zussen (zonder huisdieren), allebei met een vaste job, met een gezamenlijk netto-inkomen van meer dan 4.000€ per maand niet in aanmerking komen voor een appartement met drie slaapkamers aan een huurprijs van 750 euro per maand. Er is niet eens sprake van een andere potentiële huurder nota bene! Dat de samenstelling van het gezin (twee werkende zussen) in uw hoofdte casu een legitieme reden is om ons als potentiële huurders te weigeren, is voor ons onbegrijpelijk. Bijgevolg kunnen we niet anders dan concluderen dat dit een duidelijk geval is van discriminatie op grond van afkomst. Dat u als vastgoedmakelaar hier op deze manier mee omgaat, getuigt ons inziens duidelijk van een bereidheid in te gaan op discriminerende vragen van eigenaars”*;
- uw e-mail van 13 oktober 2016: *“In de eerste plaats wensen wij de onderstrepen dat het al dan niet aanvaarden van een huuraanbod een beslissing is die genomen wordt door de eigenaar (...) Wij geven ter zake deze beslissing enkel advies aan de eigenaar (...) Louter ten*

overvloede en voor een goed begrip van de situatie moet u weten dat de weigeringsgrond op basis waarvan de eigenaar zijn beslissing genomen heeft, wel degelijk het gegeven betreft dat U als 2 zussen het appartement in kwestie wil huren (...) Vermits de eigenaar en wij zelf in het verleden reeds veel negatieve ervaringen hebben gehad met het verhuren aan 2 broers, broer- en zus, twee zussen of met andere woorden meerdere personen die geen relatie hebben of niet samen een “gezin” vormen. De eigenaar stelt het appartement te huur op lange termijn en is daarbij op zoek naar een huurder of huurders die voor een langere termijn willen huren. Bij een verhuring aan twee zussen is de kans groot dat een van beide ingevolge een relatie op korte termijn de huurovereenkomst zou willen beëindigen, terwijl de huurvoorwaarden van het appartement er precies in bestaan dat de huurdersverplichtingen solidair worden aangegaan, en de ene zich niet kan bevrijden zonder de andere. Hetzelfde geldt voor een eventuele opzeg van de overeenkomst. Een bijkomend risico bestaat erin dat bij het aangaan van een relatie door de ene of de andere medehuurder, de partners eveneens zou komen inwonen. Dit zou ingeval van wettelijke samenwoning of huwelijk zelfs niet verhinderd kunnen worden doch dit zou een situatie van gebruik als “meergezinswoning” met zich brengen, waardoor de eigenaar ongewild wordt blootgesteld aan een bouwovertreiding gezien de zone-vreemde bestemming die alzo in het leven wordt geroepen (...) De eigenaar wenst gezien de beoogde verhuring op lange termijn te verhuren aan een koppel (gehuwd of samenwonend) of aan een alleenstaande (...) Ik maan U dan ook aan om uw eventuele klachten bij het BIV en bij het Centrum van Gelijke Kansen terug te trekken”;

- *de mail d.d. 16 oktober 2016 van mevrouw (...): “De vermeende vele negatieve ervaringen van de verhuurder en het vastgoedkantoor met betrekking tot het verhuren aan twee broers, broer en zus en twee zussen en de stelling dat deze personen geen relatie hebben of niet samen een ‘gezin’ vormen, is allesbehalve een objectieve beweegreden voor de verhuurder of het vastgoedkantoor om een huuraanbod te weigeren (...) Uw kantoor of de verhuurder kan toch niet alle huurders-kandidaten die bloedverwanten zijn in de zijlijn in de tweede graad zijn, over dezelfde kam scheren. De stelling dat deze bloedverwanten geen ‘gezin’ kunnen vormen, is volstrekt onjuist. Uw omschrijving van het begrip “gezin” is niet in de lijn met de gangbare definitie van dit begrip. Om dit te illustreren volstaat het te verwijzen naar het feit dat de gemeente twee samenwonende zussen wel degelijk als een gezin beschouwt (...) Wij stellen formeel dat wij niet hebben meegegeven dat wij op korte termijn wensten te huren (...) Vooreerst wat betreft de veronderstelling dat de kans groot is dat één van twee zussen ingevolge een relatie op korte termijn de huurovereenkomst zou willen beëindigen. Waarop deze veronderstelling gebaseerd is, is mij een raadsel. U gaat hierbij uit van een mogelijke onzekere toekomstige situatie die u niet alleen hoog inschat, maar zelfs op korte termijn (...) het zogenaamd risico, zoals u het stelt, geldt voor alle potentiële huurders ongeacht de samenstelling van het gezin . Ook koppels kunnen beslissen hun woonsituatie te wijzigen in functie van hun liefdesrelatie: gezinsuitbreiding, beëindigen van de relatie, latrelatie,... (...) Huurders zijn inderdaad in solidum gehouden, hetgeen net impliceert dat de verhuurder beide personen kan aanspreken voor het volledige bedrag. Dus zelfs al zou een van de huurders vertrekken, dan kan de verhuurder nog steeds gerust zijn (...) we ook afzonderlijk voldoende solvabel zijn om een huurprijs van 750 euro per maand te betalen (...) Het is m.i. dan ook zeer eigenaardig dat een alleenstaande wordt verkozen boven twee werkende mensen om een drieslaapkamer-appartement te huren (...) Een bijkomend argument bestaat erin dat bij het aangaan van een relatie door de ene of de andere medehuurder, de partner eveneens zou komen inwonen (...) Los van het feit dat u vertrekt van een vermeend mogelijk toekomstig, doch zeer onrealistisch scenario (...) én los van het feit dat er mee vereist is om überhaupt te kunnen spreken van een bouw misdrijf (nl.*

het wijzigen van het aantal woonegelegenheden), veronderstel ik dat de huurcontracten standaard bepalingen hieromtrent bevatten”;

- uw mail d.d. 20 oktober 2016: “Wij hebben u de gerechtvaardigde reden van weigering door de eigenaar medegedeeld. Het enige wat U aanhaalt om dit in twijfel te trekken is het “vermoeden” dat deze weigeringsgrond een drogreden zou zijn en dat de werkelijke reden zou zijn dat de eigenaar niet aan mensen van vreemde afkomst zou willen verhuren (...) Zowel wij zelf als de eigenaar hebben kwalijke ervaring bij de rechtbank met het afdwingen van clausules van hoofdelijkheid tussen de huurders, wanneer de samenwoning niet gesteund is op een wettelijke vorm van samenwoning (...) U heeft de verdere communicatie na de weigering van uw huuraanbod verbroken door het lanceren van een klacht wegens discriminatie bij het BIV en blijkbaar ook bij Unia (...) De nadelen verbonden aan de gezamenlijke verhuur aan 2 zussen kunnen worden opgevangen door: - verhuur aan één van jullie beiden (...) toestemming van de eigenaar (met een contractuele clausule die dit bevestigt) dat mede-bewoning door (...) is toegestaan en dat deze daar ook haar domicilie mag vestigen (...) (...) stelt zich borg voor (...) voor de naleving van de financiële verplichtingen uit de huurovereenkomst (...) De verhuurder bereid is om U onder die voorwaarden het appartement te huur aan te bieden (...) Daarbij verzoeken wij U echter met aandrang om de klachten bij het BIV en UNIA in te trekken en maken wij, meer dan ooit, voorbehoud alle schade die wij zouden leiden door negatieve publiciteit inzake uw onterechte klacht, op U te verhalen.
- de mail d.d. 23 oktober 2016 vanwege mevrouw (...): “Het vermoeden dat we geweigerd zijn op basis van discriminatie op grond van afkomst is gebaseerd op de samenloop van de volgende elementen: 1. (...) bezorgt op 27 augustus uw kantoor via Immoweb een e-mailbericht, waarin ze aangeeft geïnteresseerd te zijn in de woning en verzoekt haar te contacteren met het oog op een bezichtiging. Deze vraag wordt op 29 augustus beantwoord met het verzoek aan (...) zelf telefonisch contact op te nemen met het kantoor. Op 30 augustus belt (...) om een afspraak vast te leggen. Er kan geen afspraak worden vastgelegd en (...) wordt verzocht een week later terug te bellen. Ik bel vervolgens op 8 september en er wordt een afspraak vastgelegd op 15 september, waarna ik mijn naam pas vermeld. Op 15 september rond 14u wordt de afspraak geannuleerd en wordt vervolgens een afspraak vastgelegd voor bijna twee weken later. De eerste contactname met het kantoor dateert van 27 augustus. De bezichtiging gaat uiteindelijk door op 26 september. Het duurt een maand vooraleer wij het pand kunnen bezichtigen (...) 3. (...) belt zelf terug voor een antwoord. Na mededeling van de weigeringsgrond vraagt ze uitdrukkelijk voor een bijkomende toelichting. De weigeringsgrond wordt niet verduidelijkt. Er wordt ook ge en alternatief voorstel gedaan (...) U stelt thans dat de weigeringsgrond betreft: twee personen die geen koppel vormen. U haalt hierbij aan dat zowel u als de eigenaar “kwalijke ervaringen hebben bij de rechtbank met het afdwingen van clausules van hoofdelijkheid tussen huurders, wanneer de samenwoning niet gesteund is op een wettelijke vorm van samenwoning”. In uw vorig schrijven was de weigeringsgrond het gegeven dat wij als twee zussen het appartement wensten te huren. We vinden deze koerswijziging én de bijhorende motivering zeer opmerkelijk (...) We betwisten dat het a posteriori aangeboden voorstel een bewijs levert dat er van enige discriminatie op basis van afkomst geen sprake is. We merken enkel op dat u het geweer van schouder verandert”;

(inbreuk op artikel 1 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; tevens inbreuk op de artikelen 3, 5, 7 en 14 van de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Aangeklaagde wordt vooreerst vervolgd omdat hij zich zou schuldig gemaakt hebben aan discriminatie op grond van ‘geboorte’ en ‘burgerlijke staat’.

Onmiddellijk moet opgemerkt worden dat aangeklaagde NIET vervolgd wordt om zich schuldig te hebben gemaakt aan discriminatie op grond van ‘ethnische afkomst’. De tenlastelegging betreft discriminatie op grond van ‘geboorte’ en ‘burgerlijke staat’. Met name dat de kandidaat-huurders geweigerd worden als huurders omdat zij zussen zijn van elkaar.

Aangeklaagde stelt vooreerst dat de tuchtvordering onontvankelijk zou zijn omdat de tenlastelegging onvoldoende nauwkeurig omschreven is, dermate dat hij zich onvoldoende kon verdedigen.

Uit zowel de neergelegde besluiten als uit het pleidooi ter zitting is gebleken dat aangeklaagde goed weet waartegen hij zich moet verdedigen.

De tweede reden van onontvankelijkheid zou erin bestaan dat discriminatie op grond van ‘geboorte’ of ‘burgerlijke stand’ niet blijkt uit de initiële klacht, maar een ‘uitvinding’ is van de Heer assessor.

Indien de assessor, naar aanleiding van een tuchtonderzoek op basis van een ontvangen klacht, vaststelt of van mening is dat de klacht ongegrond is, maar dat omgekeerd uit het onderzoek een ander feit blijkt dat een deontologische inbreuk zou kunnen vormen, is de Heer assessor uiteraard bevoegd ter zake een tuchtvordering ambtshalve in te stellen. Een evt. deontologische inbreuk is geen ‘klacht-inbreuk’, nu ambtshalve vervolgingen, los van welkdanige klacht, wettelijk mogelijk zijn.

Zo ook zijn de discriminatiegronden niet afhankelijk van het ‘gevoelen’ van de al dan niet gediscrimineerde persoon.

De tuchtvordering is aldus ontvankelijk.

Wat de grond van de eerste tenlastelegging aangaat.

Er is sprake van discriminatie wanneer iemand in een vergelijkbare situatie minder goed behandeld wordt vanwege één van de wettelijke discriminatiegronden. Er is geen sprake van discriminatie wanneer een verschil in behandeling objectief en redelijk kan worden verklaard.

De klaagster(s) in dit dossier worden minder goed behandeld (zij worden aldus als huurders geweigerd) omdat zij samen als zussen wensen te huren, en niet hetzij alleen als huurder, of als wettig samenwonenden, gehuwden, enz.

De vraag die zich vervolgens stelt is of dit verschil in behandeling objectief en redelijk kan worden verklaard, met name of dit noodzakelijk is vanuit een bepaalde finaliteit.

De Kamer verwijst vooreerst naar Art. 28 § 1 van de Discriminatiewet, die luidt:

“Wanneer een persoon die zich slachtoffer acht van een discriminatie, het Centrum of een van de belangenverenigingen voor het bevoegde rechtscollege feiten aanvoert die het bestaan van een discriminatie op grond van een van de beschermde criteria kunnen doen vermoeden, dient de verweerder te bewijzen dat er geen discriminatie is geweest”.

In casu is er duidelijk een vermoeden van discriminatie, dermate dat de bewijslast verlegd wordt naar in casu aangeklaagde: het is aangeklaagde die dient te bewijzen dat er geen sprake is van discriminatie.

Aangeklaagde laat gelden dat 'zus zijn van elkaar' niet valt onder de discriminatiegronden 'geboorte' en 'burgerlijke staat'. De Kamer meent van wel: de (anti-)discriminatiewet definieert de discriminatiegronden niet, derwijze dat een redelijke interpretatie, volgens het normaal taalgebruik, moet gebeuren.

In de context van het voorliggend dossier is de Kamer van oordeel dat 'zussen zijn van elkaar' valt onder de gecombineerde discriminatiegrond 'geboorte' en 'burgerlijke staat'.

Daarnaast laat aangeklaagde gelden dat het verschil in behandeling ingegeven is door 'negatieve' ervaring welke zowel aangeklaagde als zijn klant/opdrachtgever zouden ondervonden hebben in procedures voor Vrederechten en Rechtbanken, met betrekking tot de contractueel bedongen hoofdelijkheid in geval van huurovereenkomsten met meerdere huurders.

Aangeklaagde, op wie de bewijslast rust, legt daarvan geen enkel concreet vonnis voor, noch waar een klant/opdrachtgever van hem bij betrokken is, noch waarbij opdrachtgever/verhuurder in deze bij betrokken was. Aangeklaagde beperkt zich tot mededeling van enkele slides uit een power-pointpresentatie.

Uit deze zes slides blijkt evenwel niet dat er 'negatieve' ervaringen zouden zijn met de toepassing van de contractuele hoofdelijkheid. De vierde slide betreft 'Huurders zijn feitelijk samenwonend', en aldaar wordt aangegeven dat hoofdelijkheid contractueel moet bedongen worden. De vijfde en zesde slide zijn toepassingen uit de rechtspraak. De vijfde slide stelt dat hoofdelijkheid en ondeelbaarheid moet bedongen worden. De laatste slide tenslotte citeert enkel een uitspraak die stelt dat, ook bij hoofdelijk bedongen huur, de opzeg door één huurder kan, MAAR dat deze dan nog kan aangesproken worden in betaling van de huur, zij het niet als medehuurder, maar als mede gehouden schuldenaar.

Aldus komt de Kamer tot het oordeel dat aangeklaagde NIET slaagt in de bewijslevering dat er ter zake geen sprake is van discriminatie. Aldus wordt de eerste tenlastelegging gegrond verklaard.

De tweede tenlastelegging is dat aangeklaagde de klagster zou onder druk gezet hebben om haar klacht bij het BIV in te trekken. De Kamer stelt vast dat in zijn mail van 13.10.2016 aangeklaagde niet 'vraagt' aan de klagster haar klacht in te trekken, of haar daartoe niet 'uitnodigt', maar wel 'aanmaant'.

In een mail van 20.10.2016 'verzoekt aangeklaagde met aandrang' de klacht in te trekken.

De Kamer is van oordeel dat er misschien wel wat onhandig gecommuniceerd werd qua taalgebruik, die best niet herhaald wordt bij evt. volgende klachten, maar dat er toch geen sprake is van een dergelijke druk die een vaststaande inbreuk op de plicht tot waardigheid zou zijn. De Kamer is dan ook van oordeel dat de tweede tenlastelegging niet bewezen voorkomt.

3. STRAFMAAT:

Rekening houdend bovenstaande, alsmede met het blanco tuchtrechtelijk verleden van aangeklaagde, is de Kamer van oordeel dat in casu een opschorting van de uitspraak gedurende 3 jaren kan verleend worden.

**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 tenlastelegging in voormelde mate bewezen in hoofde van de heer (...)

Bepaalt dat de uitspraak over de sanctie gedurende 3 jaren wordt opgeschort.