

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3274**

Van 30 maart 2018

Dossier : T9410

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

## **Samenvatting:**

De vastgoedmakelaar zou in het kader van het verhuur van een appartement onder andere hebben nagelaten een compleet verhuurdossier samen te stellen, een gedegen solvabiliteitsonderzoek naar de kandidaat-huurder te voeren en te beschikken over een schriftelijke bemiddelingsopdracht. De Uitvoerende Kamer acht de tenlasteleggingen bewezen en legt de vastgoedmakelaar een berisping als sanctie op.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van berisping zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

De raadsman vat aan met het relaas aangaande de oproeping en toelichting door de juridisch assessor ; meer bepaald met het element aangaande het ontbreken van een voorafgaande schriftelijke opdracht tot verhuur van het appartement van de klager.

Er wordt uitdrukkelijk gewezen naar de verkoopopdracht die er wel was tussen de partijen.

Vrijwel terstond boden er zich huurders voor het pand aan, waarbij deze, slechts een ‘tijdelijk’ verblijf zochten en deze vraag geenszins strijdig kon worden bevonden met de verkoopopdracht.

Dit gelet op het feit dat er voor alle partijen (huurder/verhuurder) - in afwachting van een verkoop (met compromis van minimaal 4 maanden vooraleer authentieke akte) - een win-win situatie zou uitmaken.

Aldus, het gebrek aan opdracht tot verhuur die ontbreekt, kan niet ontkend worden.

Er was wel uitdrukkelijk een voorafgaande schriftelijke opdracht tot verkoop.

Aangaande het solvabiliteitsonderzoek wordt gewezen naar de villa van de huurders te (...), tegelijk ook de mededeling van de loketbediende van het hotel waar de huurders verbleven die meedeelde dat het verblijf gedekt werd door de verzekering.

Aldus, enige insolventie of ander dergelijk element, kon geenszins vermoed worden.

De raadsman verwijst voorts naar zijn overgelegd stukkenbundel waaruit blijkt dat er weldegelijk voorafgaandelijk de huur een plaatsbeschrijving is opgemaakt geweest, zo ook opname betreffende de meterstanden.

Aangaande het aspect met de huurder(...), dit was via de (...) - en gelet op het ontslag van de voetballer, heeft de huur nooit aanvang genomen.

Hieruit volgt dat er geen dubbele verhuur heeft plaatsgevonden, nu gelet op de aanvang die nimmer heeft plaatsgevonden, ingevolge de opzeg voorafgaandelijk start huur, ingevolge de 1-zijdige verbreking van deze huur, er evenmin sprake kan zijn van dubbele verhuur.

Het stuk in het dossier daterend van 10.11.2016 dient wel degelijk als ‘*compliance*’ stuk te worden aanzien.

Aangeklaagde had enkel en louter de intentie tot regeling van de kwestie, niet meer noch minder.

Aangeklaagde kan hier enige naïviteit worden verweten bij handtekening hiervan.

Doch de stukken en feiten geven genoegzaam het ‘*compliance-gegeven*’ aan.

Stuk 8-9-11-13 wijzen naar het gegeven dat Mevr. (...) telkenmale e-mails verstuurde.

Aldus is er geen enkel stuk die bewijst dat aangeklaagde fouten zou hebben begaan.

Er zou aldus, op het ontbreken van een voorafgaandelijke schriftelijke opdracht tot verhuur, geen enkele inbreuk zijn gesteld in hoofde van aangeklaagde.

De debatten worden gesloten.

Dhr. (...) wordt ingelicht en meegedeeld dat de behandeling met ‘open’ deuren hem de kans bood om aanwezig te zijn en het debat aan te horen. Doch dat hoewel hij klager is, geen partij in zake is op tuchtrechtelijk vlak.

Dat hem derhalve niet het woord geboden werd, om deze reden.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **30/3/2018** en trekt zich terug voor beraadslaging.

## 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 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. T9410

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van verhuur van een appartement gelegen te (...) in opdracht van de heer (...):

1. in de periode januari – februari 2015 te hebben nagelaten:

- een compleet verhuurdossier samen te stellen;

- een gedegen solvabiliteitsonderzoek naar kandidaat-huurders (...) te voeren;
- een plaatsbeschrijving op te stellen en voor te leggen voorafgaand aan de intrede van de huurder;
- op correcte wijze de meterstanden op te nemen;
- een juiste facturering/creditering aan te bieden;

hetgeen o.a. blijkt uit de door u op 10 november 2016 ondertekende schuldverklaring (inbreuk op artikel 1, 12 en 51 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. minstens in de periode 1 november 2016 tot 6 oktober 2017 te hebben nagelaten:

- een compleet verhuurdossier samen te stellen;
- een gedegen solvabiliteitsonderzoek naar kandidaat-huurder (...) te voeren;
- uw opdrachtgever in te lichten over het feit dat de huurovereenkomst met de heer (...) geen doorgang zou vinden;

en bovendien de heer (...) een huurovereenkomst voor voormeld appartement te hebben laten ondertekenen voordat de lopende huurovereenkomst met de heer (...) rechtsgeldig was ontbonden, hetgeen o.a. blijkt uit de door u op 10 november 2016 ondertekende schuldverklaring (inbreuk op artikel 1, 12 en 51 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

3. minstens in de periode 1 januari 2015 tot 10 november 2016 te hebben nagelaten een schriftelijke bemiddelingsopdracht conform de voorschriften van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars op te stellen, hetgeen blijkt uit uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 22 november 2017 waarin u stelt:

*“Als punt 1 van het klachtendocument haalt de heer (...) aan dat er nooit een schriftelijke overeenkomst zou ondertekend zijn. Gezien de jarenlange samenwerking en vertrouwensband die hierbij ontstond, is dit inderdaad niet gebeurd.”*

(inbreuk op artikel 1 en 8 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 2 van het K.B. van 12 januari 2007 betreffende het gebruik van bepaalde bedingen in de bemiddelingsovereenkomsten van vastgoedmakelaars, B.S. 19 januari 2007).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### **2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:**

De leden van de U.K. nemen kennis van het uitvoerig klachtendossier, de oproeping, het besluitschrift en stukken voor aangeklaagde en de vordering van de juridisch assessor.

1.

De klager klaagt meerdere tekortkomingen door aangeklaagde aan met betrekking tot zijn appartement/eigendom.

Een en ander is het voorwerp, dan wel behoort tot een civiele procedure die blijkbaar zou worden gevoerd.

2.

Een civiele procedure is onderscheiden aan huidige en kwestige zaak op deontologisch vlak.

De leden van de U.K. beschikken niet over enige ‘machten’ aangaande civiele procedure, nu deze geheel anders verloopt en andere doelen heeft, dan huidige deontologische behandeling.

Deontologie betreft een ‘toets’ naar het juiste gedrag conform aan de reglementen en wetgeving opgelegd en toepasselijk op de vastgoedmakelaar in uitoefening van zijn beroep.

3.

Al of niet ‘*complaisance*’, de brief dd. 10.11.2016 is en blijft een erkenning uitgaande van aangeklaagde.

Op heden wordt dit stuk afgedaan als *complaisance*, doch in verwijzing naar de aard en nut ervan, kan geenszins geoordeeld worden als dat dit niet zou stroken met de waarachtigheid van de feiten die zich hebben afgespeeld.

Waarom dergelijk stuk opmaken/handtekenen met oog op afhandeling van moeilijkheden mocht er niks van enige betrokkenheid/verwijtbaarheid bestaan ?

4.

Er is geen voorafgaandelijke schriftelijke opdracht tot verhuur van het eigendom.

Dit is een vast gegeven dat niet wordt ontkend.

Dit staat vast en is dan ook bewezen.

De inbreuk op art. 1 en 8 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 16 december 2006) staat hierbij dan ook onomstotelijk vast.

5.

Enige systemische deontologische tekortkoming wordt de aangeklaagde in deze zaak niet aangewreven; doch deze - zelfs al was het maar ENE - tekortkoming, is en blijft een tekortkoming die is vastgesteld.

Waarmee tegelijk ook de inbreuk op art. 51 van de plichtenleer als afdoende bewezen voorkomt.

6.

De klager zelf is heel ruim in zijn bewoordingen in de klacht en heeft het ronduit over een grens van tolerantie die de toelaatbaarheid heeft overschreden. Kortom een hoop verwijten van nalatig, onzorgvuldig en onvoldoende professioneel gedrag in hoofde van de aangeklaagde.

7.

De leden van de U.K. verwijzen naar het lijkige dossier en de kwestige stukken/elementen daarin aanwezig.

Het is en blijft een jammerlijk verloop van feiten dat zich heeft voorgedaan, opeenvolgend...

8.

De stukken die thans m.o.o. behandeling van de tuchtzaak naar voor worden gebracht en de klacht zoals die voorligt, getuigen niet dat de aangeklaagde hiermee zijn taak/plicht zoals omschreven door art. 12 van de Plichtenleer heeft volbracht.

Ignorantie kan dit niet genoemd worden, doch getuigt allerminst van het volbrengen van de nodige 'zorg'.

9.

De leden van de U.K. zijn overtuigd van de afwezigheid van kwade trouw in hoofde van de aangeklaagde.

De leden van de U.K. zijn gelet op de vaststellingen die bewezen zijn evenwel niet overtuigd van de afdoende nodige gehele informatieplicht/toelating die de aangeklaagde wel diende te vervullen.

De leden van de U.K. menen dat aangeklaagde wel degelijk in zijn hoedanigheid van makelaar en in diens taak tot getrouwe behartiging van andermans belangen, is tekort geschoten.

### 3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat het schadegevolg in de diverse opeenvolgende overeenkomsten die de verhuurder te beurt vielen, nadrukkelijk (be)wijzen op het belang van een voorafgaandelijke en welomschreven opdracht; zo ook dat de omissie ervan aanleiding tot misverstanden en onbegrip geeft en vooral de oorzaak is van het daaruit volgend gebrek aan vertrouwen.

Dit gebrek is een gevolg en puur en louter gecreëerd, door en bij omissie door aangeklaagde zelf.

Uit de stukken overgelegd moet geoordeeld dat dit niet tot alle geledingen van de taakuitvoering kan worden verweten ter adres van aangeklaagde.

De leden van de U.K. menen in hun oordeel en in huidig dossier zich ook louter en alleen te moeten beperken tot de aanklachten zoals opgenomen in de oproeping t.a.v. aangeklaagde.

Het niet bestaan van een schriftelijke voorafgaande bemiddelingsopdracht tot verhuur van het onroerend goed is geen 'complaisance' maar feit.

De gevolgen van de verhuring hebben de klager tot schade geleid.

Die schade en de al dan niet opeenvolging van samenlopende omstandigheden kan evenwel 'deontologisch' misschien niet aan aangeklaagde worden toegewreven, louter en alleen door en bij omissie van voorliggende bemiddelingsopdracht.

Het belang van een volledige correcte samenwerking én voorafgaandelijke schriftelijke opdracht, verdere communicatie en gedreven behartiging tot afhandeling, blijkt uit voorgaand dossier.

Het gebrek aan vertrouwen is evenwel door aangeklaagde zelf gecreëerd.  
En dit had wel kunnen worden voorkomen.

Hier is aangeklaagde wel zelf oorzaak van het gevolg.

De leden van de U.K. komen dan ook tot volgende sanctie:

**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 tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...).

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

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