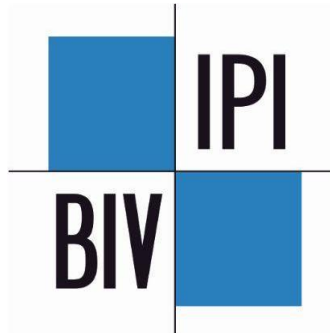


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3749**

Van 13 augustus 2020

Dossier : T9930

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou in het kader van verhuring van een onroerend goed hebben nagelaten tot de passende verificaties over te gaan om na te gaan of een vruchtgebruiker van dit onroerend goed gemachtigd was om een exclusieve bemiddelingsopdracht met het oog op het verhuren van voormeld onroerend goed met de vastgoedmakelaar te sluiten. De leden van de U.K. stellen dat de aangeklaagde een inbreuk op de plichtenleer heeft begaan. Het handelen in eer en waardigheid een professioneel vastgoedmakelaar strekt tot correcte informatie en bijstand op elk moment en in elke omstandigheid. Aangeklaagde krijgt een waarschuwing als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal, Mter. (...), wordt gehoord in haar vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor generaal vordert dat aangeklaagde een waarschuwing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

1/ Aangaande de klachten van (...), deze zijn enkel tegen mij gericht, we waren nochtans met twee. We hebben ook altijd samen de argumenten geformuleerd ter antwoord.

De te huurstelling 2019: hierbij was ik amper betrokken. Het mandaat staat niet op naam. Nooit een brief/mail aan de verhuurder gestuurd. Ik ben niet de dossierbeheerder, wel de collega. Ik heb slechts een heel beperkte rol vervuld; blijkbaar ben ik door de klager persoonlijk geïdiseerd en dit is juridisch niet correct.

2/ Het klopt dat de vorige verhuurder in 2018, meedeelde dat hij mede-eigenaar was.

Het bezwaar van Dhr. (...)/klager is toen zowel mondeling als schriftelijk geuit.

Ook hier is gezamenlijk verweer gevoerd.

(...), de vruchtgebruiker ontving de huuropbrengsten van de woningen.

Dit is genoegzaam om het onroerend goed te verhuren.

Wij hebben ons van onze onderzoeksopdracht gekweten op voldoende wijze.

Deze motivering wordt gevolgd.

De erfenis en het aandeel erin betwisten, kan; maar wij gingen uit van de info die ons ter beschikking was gegeven. Of het beschikbaar deel hiermee overschreden was of niet, is buiten onze bevoegdheid, enkel de rechtbank kan zich hierover uitspreken.

Dit kan ons niet ten laste worden gelegd.

Deze mening/motivering is eertijds ook door de rechtskundig assessor gevolgd geweest, cfr. de sepot van het dossier bij beslissing van 05.07.2018.

De akte erfopvolging d.d. 15.01.2018 volstond.

Alsnog een erfenis betwisten is mogelijk.

Een nieuwe wending in de zaak, waarvan we niet in kennis werden gesteld, blijkt dat het vonnis uitvoerbaar was bij voorraad.

Dhr. (...) heeft ons dit niet gemeld bij de ondertekening van het mandaat.

Dit konden we ook niet navragen bij notaris (...), deze zou er immers niet mogen op antwoorden gelet op de GDPR.

Wij zijn een voorzichtig vastgoedmakelaar, doch wij hoeven niet op de hoogte zijn van de uitzonderingen op art. 1005 B.W., de uitzondering op de uitzondering; '*genot dat aanvangt vanaf de dag dat de rechtsvordering werd ingesteld*'.

Tot slot de huurovereenkomst 2019; een kopie is aangebracht in het dossier bij het BIV.

(...) Vastgoed- wij, hebben het BIV niet voorgelogen; wij waren niet betrokken bij de ondertekening/opmaak van de nieuwe overeenkomst.

Bij het vergelijken van de twee huurovereenkomst d.d. 27.11.2019 en 14.07.2018 valt op dat de tweede huurovereenkomst een doorslag is van de eerste.

De identiteit van de partijen wordt ingevuld op voorhand en het bankrekeningnummer van waar betaald zal worden, is met de hand aangepast. Zo ook de naam, het adres, het telefoonnummer, de aanvangs- en einddatum, als bank huurwaarborg, zijn met de hand ingevuld. Het handschrift is niet van één van ons.

Het contract van 2019 verschilt in opbouw. Een huurwaarborg van 2 maanden werd weggedaan met Tipp-Ex en overgeschreven.

Kortom het contract van 2019 is een kopie met het logo van (...).

Er is bericht geworden aan de notaris d.d. 19.11.2019 dat de opdracht stopt.

Wij zijn niet betrokken geweest bij de ondertekening.

Het is woord tegen woord.

Aangeklaagde betreurt dat de kopie slechts 3 pagina's bevat en meent dat er maar twee oplossingen kunnen zijn; dit is ofwel nagaan wie de huidige huurder is; of en dan wel moet een grafoloog worden aangesteld.

Vooraf ook de vaststelling dat er gelijkaardige haperingen zijn op het dossier/contract (wij in ons kantoor hadden printerproblemen).

Er is overwogen geworden om strafklacht neer te leggen wegens het oneigenlijk gebruik van het logo.

Er wordt samengevat:

- 1/ de verhuur in 2019: het is geen dossier van mij;
- 2/ 2 x is de klacht verworpen geworden door het BIV;
- 3/ de huurovereenkomsten moeten worden vergeleken.

Op tussenkomst van de U.K. wordt verzocht door wie de registratie is gebeurd ? Waarop werd meegedeeld dat aangeklaagde/het kantoor het contract niet heeft en dat hij niet weet of het geregistreerd werd.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **13/08/2020** en trekt zich terug voor beraadslaging.

2. TEN GRONDE :

Aangeklaagde dient zich, op vordering van de rechtskundig assessor generaal, 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. T9930

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van verhuring van een onroerend goed gelegen te (...), te hebben nagelaten tot de passende verificaties over te gaan om u ervan te verzekeren dat de heer (...), vruchtgebruiker van voormeld onroerend goed, zich conform de artikelen 1005 en 1011 B.W. genot van dit onroerend goed had doen toekomen en bijgevolg gemachtigd was om op 5 oktober 2019 een exclusieve bemiddelingsopdracht met het oog op het verhuren van voormeld onroerend goed met u te sluiten, hetgeen blijkt uit:

- de akte van erfopvolging d.d. 15 januari 2018 betreffende de nalatenschap van mevrouw (...);
- het schrijven d.d. 6 augustus 2018 vanwege de heer (...) aan u gericht, waarin de heer (...) er u attent op maakt dat hij meent dat de heer (...) zich valselijk uitgeeft als verhuurder/vruchtgebruiker van voormeld onroerend goed;
- uw bemiddelingsopdracht d.d. 5 oktober 2019 voor voormeld onroerend goed, afgesloten met de heer (...);
- het schrijven d.d. 30 oktober 2019 vanwege Mter. (...) aan u gericht;
- de mail d.d. 8 november 2019 vanwege de heer (...) aan (...) VASTGOED gericht waarin wordt gesteld:

“Notaris (...) is aangesteld als boedelnotaris van de gerechtelijke vereffening verdeling. Notaris (...) is aangesteld als notaris voor bewarende maatregelen.

Beide notarissen zullen overleggen omtrent uw vraag of zij hun gerechtelijk mandaat hierover kunnen beslissen. Wij zullen u hieromtrent op de hoogte houden.

In afwachting hiervan kan u geen huurcontracten ondertekenen.”;

- de huurovereenkomst d.d. 27 november 2019 m.b.t. voormeld onroerend goed, afgesloten tussen enerzijds de heer (...) en anderzijds de consoorten (...), geschreven op papier met vermelding van het logo van (...) VASTGOED

(inbreuk op artikel 1 en 13 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006; thans artikel 1 en 13 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018, en op de artikelen 1005, 1011 en 1383 B.W.).

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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor-generaal en het verweer ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 13 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006, thans bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en onder identieke nummering en inhoud gekend en op de artn. 1005, 1011 en 1383 B.W.

Art. 13 van voornoemde plichtenleer bepaalt dat de vastgoedmakelaar zich moet vergewissen van de identiteit, de hoedanigheid en de precieze gegevens van zijn opdrachtgever of zijn vertegenwoordigers, alsook van de toereikendheid van de bevoegdheden van deze personen voor het doel van zijn opdracht. Alsook dat hij de partijen zal informeren over het bestaan van een verbintenis tot sterkmaking.

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier.

Er is de uitdrukkelijke erkenning van aangeklaagde dat hij in 2018 in kennis werd gesteld dat de opdrachtgever (...) slechts mede-eigenaar was.

Er is de uitdrukkelijke mededeling door het kantoor (...) d.d. 19.11.2019 aan het BIV, dat het kantoor het verhuurdossier 'on hold' zette en dit middels bericht aan de notaris d.d. 05.11.2019. Niettemin is er een huurovereenkomst d.d. 27.11.2019 opgemaakt geworden, minstens op papier/doorslag met logo van het kantoor van aangeklaagde.

Geen van de leden van de U.K. is grafoloog, doch de huurovereenkomst anno 2019 is niet zomaar een doorslag van het eerdere verhuurcontract van 2018 te noemen ; cfr. de vermelding van het telefoonnummer van de verhuurder welk in 2019 vermeld wordt met '4 cijfers/6 cijfers', wjl het huurcontract van 2018 het telefoonnummer van de verhuurder vermeld met '4 cijfers/2 cijfers/2 cijfers/2 cijfers'; dit in getypte en niet met de hand geschreven bedrukking.

De leden van de U.K. kunnen allerminst het ter verweer gevoerde discours volgen.

De website van het kantoor van aangeklaagde wijst net op de kennis van aangeklaagde, met de mededeling dat die licentiaat in het notariaat is ; de briefwisseling wordt evenzo gehandtekend met daarbij die vermelding daarvan. Dan wel dat aangeklaagde, in zijn hoedanigheid van vastgoedmakelaar, destijds op een deskundige wijze onderlegd is geweest in de regels van het erfrecht.

De houding om thans te stellen als zou een erfenis betwisten mogelijk zijn en menen - dat dit zijn taak en verantwoordelijkheid in het kader van een exclusieve verhuuropdracht buiten schot laat - is een brug te ver.

Er is het schrijven d.d. 06.08.2018 die weinig twijfel overlaat, dan wel een andere interpretatie mogelijk maakt.

Schrijven welk aangeklaagde niet miskent ter zitting.

Het antwoordschrijven hierop door aangeklaagde aan de klager geeft geen vrijgeleide; de notering : "hoedanigheid te hebben", dit zelf ook zo noteert en opneemt in huurcontract : '*als zijnde bekwaam te zijn voor het aangaan en ondertekenen van de huurovereenkomst*'.

Meer, de akte van erfopvolging verschafte aangeklaagde zicht op het vruchtgebruik van Dhr. (...); doch nergens verschafte dit element de volle wetenschap of die daarmee ook de gehele en vrije beschikkingsmacht had om huurcontracten in eigen naam aan te gaan.

Enige notie hiertoe kan aangeklaagde niet vreemd zijn nu specifiek geantwoord werd met plicht tot onderhoud en bewaring van het onroerend goed.

Het aangaan; geheel 'in eigen naam/hoedanigheid' van huurcontracten en daarmee de beschikking over onroerende goederen uitoefenen, is een onderscheiden gegeven aan het op eigen naam rijven/innen van de huuropbrengsten.

Hiertoe moet worden verwezen naar art. 595 B.W. - dan wel dat huurovereenkomsten aangegaan door de vruchtgebruiker alleen, de blote eigenaar verbinden; dan wel dat indien huurovereenkomsten zouden zijn aangegaan voor langer dan 9 jaar, de blote eigenaar de huur kan doen inkorten tot een periode van 9 jaar.

Kortom, de akte van erfopvolging en de vermelding dat Dhr. (...) 'vruchtgebruiker' van de specifieke onroerende goederen was, verschafte aangeklaagde geenszins een vrijgeleide.

In die zin zijn de leden van de U.K. van oordeel dat aangeklaagde een inbreuk heeft begaan op art. 13 van de plichtenleer en alzo tevens op art. 1 van de voornoemde plichtenleer nu handelen in eer en waardigheid een professioneel vastgoedmakelaar strekt tot correcte informatie en bijstand op elk moment en in elke omstandigheid.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Waar vastgoedmakelaars aangezocht worden voor hun deskundig optreden, is kennis in hunnen hoofde van het feit dat het desbetreffend pand voorwerp is van een erfenis en zij louter door de vruchtgebruiker worden aangezocht tot verhuur, een aanwijzend element.

Waar een eerdere klacht door de rechtskundig assessor werd geseponeerd als dat het Instituut niet tussenkomt in civielrechtelijke kwesties, is terecht.

Echter, net als bij de fiscus, geldt ook hier dat de inzichten van de behandelende assessor tot nadere latere en andere inzichten kunnen leiden.

Dan wel dat een voorzichtig vastgoedmakelaar een andere clausule in het huurcontract zou hebben opgenomen teneinde de huurder zelf ook ter dege in kennis te laten stellen van de beperktheid van de hoedanigheid van de verhuurder in concreto.

Reden waarom de leden van de U.K. volgende maatregel passend achten;

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 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 **waarschuwing**.

(...)