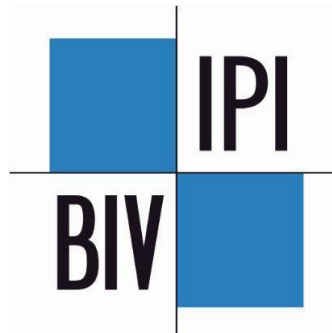


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3841**

Van 15 januari 2021

Dossier : T11458

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar-bemiddelaar zou in het kader van de verhuur van een onroerend goed nagelaten hebben een voorschot van 500 EUR onverwijld terug over te maken na afspringen van de huur, en dit onder het mom dat deze als schadevergoeding wegens niet doorgaan van de huur toekomt, terwijl uit niets blijkt dat er een overeenkomst was gesloten waarin was opgenomen dat voormeld voorschot van 500 EUR als schadevergoeding zou toekomen indien de verhuring van dit onroerend goed door een eigen beslissing niet zou plaatsvinden. Aangeklaagde kreeg een berisping en het volgen van bijkomende opleidingen opgelegd.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

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

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De zaak is niet zo moeilijk.

Het betrof een eigen onroerend goed van cliënte, welk zij te huur stelde zonder tussenpersonen. Er waren vernieuwingswerken gaande/bezig.

Het jonge koppel was heel enthousiast; zij wilden het appartement huren (de werken waren nog bezig).

Zij hebben vrijwillig een kopie van hun ID-kaart toegestuurd, alsook het document van Korfina ingevuld. Er was nog geen huurovereenkomst. Wel hebben zij het bedrag van 500,00 euro betaald. Dit is geen begin van contract, wel een uitvoering van een contract.

Zij wilden middels deze som waarborgen/reserveren.

Een optie behoeft geen geschreven document.

Iemand die 500 euro stort, geeft uitvoering aan een overeenkomst.

Echter het gaat verder, zij wilden vroeger het goed betrekken/huren dan voorzien vanaf 01/03.

En verder gaven ze te kennen dat het niet gaat om te huren en bieden aan dat er 100 euro zou behouden worden en de rest hen zou worden teruggestort. Zij bieden dit zelf aan als schadevergoeding.

Uiteindelijk wilden zij toch huren, doch eisten dat een aantal elementen zouden worden opgenomen in de huurovereenkomst. Cliënte vond dat dit niet kon en onaanvaardbaar was voor haar als verhuurster. De huur ging niet door.

Nu eisen ze alles terug.

Weet dat cliënte/verhuurster andere kandidaten had voor het onroerend goed en deze afgezegd hadden eerder bij de 1^e maal dat het huurcontract doorgang zou vinden met dit enthousiast koppel en voor dat ze de 1^e keer gezegd hadden dat het niet zou doorgaan - want voorrang aan de 1^e.

Uiteraard was cliënte hier gezien het verloop van feiten niet blij mee; er was tenslotte een mondelinge huurovereenkomst.

Uiteindelijk kon cliënte/aangeklaagde het appartement verhuren met ingang van 01/07 i.p.v. 01/03; zij is als eigenaar zeker een som kwijt t.b.v. 2.500 euro.

Heeft aangeklaagde het incident uitgelokt ?

De klagers hebben zelfs een klacht bij de FOD Economie ingediend tegen aangeklaagde !

Het behoeft geen overeenkomst om het voorschot als schadevergoeding in te houden.

Gelet op de houding van de partijen is correct gehandeld geweest.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **15/01/2021** 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. T11458

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...), na te laten een voorschot van 500 EUR, op 3 februari 2020 betaald door de heer (...), onverwijld terug over te maken aan de heer (...) na afspringen van de huur, en dit onder het mom dat voormelde 500 EUR u als schadevergoeding wegens niet doorgaan van de huur toekomt, terwijl uit niets blijkt dat er een overeenkomst met de heer (...) was gesloten waarin was opgenomen dat voormeld voorschot van 500 EUR u als schadevergoeding zou toekomen indien de verhuring van dit onroerend goed aan de heer (...) door diens eigen beslissing niet zou plaatsvinden, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 6 april 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- het detail van de verrichting 65 d.d. 3 februari 2020 op de rekening (...);

- uw schrijven d.d. 31 juli 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Wij begrijpen de frustratie, maar het is de klanteigen beslissing geweest het voorschot toch te betalen niettegenstaande het verbonden risico.”;

- het feit dat u ondanks uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer d.d. 20 augustus 2020 geen bewijs voorlegt dat de heer (...) zich voorafgaandelijk aan het afsluiten van de huurovereenkomst akkoord verklaarde dat het betaalde voorschot van 500 EUR door u kon worden ingehouden indien de huur geen doorgang zou vinden;

- uw schrijven d.d. 21 augustus 2020 aan de Uitvoerende Kamer waarin u stelt:

“Een voorschot dient om iets te reserveren – zelfs tot 2 x toe !!. Behalve in grote ketens worden voorschotten nooit terugbetaald maar kan wel dienen om een andere aankoop te doen – ik zie ook in geen enkele winkel hangen dat een ‘voorschot niet wordt terugbetaald’ maar dit wordt wel algemeen aangenomen dat dat zo is , toch ?

De verantwoordelijkheid die huurder ook dienen te nemen aangaande hun eigen beslissingen.

(zie de data van de verschillende mails alvorens beslissing genomen werd) – zij wisten toch waar ze mee bezig.

Hen bestempelen als zouden zij 'niet weten wat ze doen' zouden zij ook allerminst appreciëren, zij zijn beide gestuurde mensen met een beroep in de zorgsector.'";

- het schrijven d.d. 10 september 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1, 27 en 30 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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, alsook het verweer gevoerd met oog op de terechtzitting, als het verweer ter zitting zelf.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn zich te verweren op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 27 en 30 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 betreft de eer en waardigheid eigen aan een erkend vastgoedmakelaar, tevens dat deze steeds in elke omstandigheid, t.a.v. elkeen en op elk moment geheel conform de regelgeving/wetgeving handelt.

Art. 27 bevat de plicht van een erkend vastgoedmakelaar om, behoudens en uitgezonderd bijzondere overeenkomsten tussen alle betrokken partijen, enkel van zijn opdrachtgever honoraria, commissies, voordelen of beloningen te ontvangen.

Art. 30 betreft de plicht van een erkend vastgoedmakelaar-bemiddelaar, die in uitvoering van zijn vastgoedactiviteit gelden en waarden ontvangt waarvan hij niet de overeengekomen uiteindelijke ontvanger is, deze onverwijld af te geven/over te schrijven aan de rechthebbenden.

1.

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

Ongeacht dat het aangeklaagde haar eigen (al/niet deels) onroerend goed betrof, heeft zij zich naar de buitenwereld toe en t.a.v. elke derde, gedragen als vastgoedmakelaar.

Dit kan niet in vraag worden gesteld.

Haar handelingen worden dan ook terecht in vraag gesteld naar overeenstemming met de plichtenleer.

Enig ander element die anders doet vermoeden ontbreekt.

2.

Enige overeenkomst is blijkens nimmer formeel gesloten geweest.

Waar toe zou dan overeenstemming hebben bestaan ?

De 'dans' aangaande benoemingen alvorens effectieve totstandkoming van enige concrete overeenstemming) zoals ter zitting meegedeeld - wekt dan ook verwondering.

Een erkend bemiddelaar weet dat correcte overeenkomsten, geschreven overeenkomsten betreffen die een eenvoudige storting van geldbedrag overschrijden.

Er is niks dat het relaas van de klagers weerlegt, met name dat zij gehouden waren tot storting van de som t.b.v. 500,00 euro alvorens hen een voorstel tot huurovereenkomst zou worden toegestuurd/opgemaakt.

Klagers beweren zelf dat alles telefonisch zou zijn geschied.

Enige storting alvorens een geschreven stuk roept vragen op.

Voorts ligt het schrijven voor van aangeklaagde die stelt dat het hun verantwoordelijkheid is die zij dienen op te nemen en die volgt uit hun eigen beslissingen.

3.

Uit dit alles volgt dat er nimmer een overeenstemming/overeenkomst bestond op grond waarvan de klagers zouden hebben ingestemd dat de gestorte som zonder meer zou worden ingehouden.

De wil om 100,00 euro aan aangeklaagde te laten is eerder bewijs van hun ongemak dat zij hebben berokkend, volgend uit de afzegging, alvorens uiteindelijk wel nog tot huur te willen overgaan.

Met andere woorden ; op het moment dat deze wel een huurovereenkomst willen aangaan en tot ware contractsluiting willen overgaan, is er de totale kortsluiting in enige en elke overeenstemming.

4.

Het gehele dossier wijst uit dat de som is overgemaakt - niet ter reservering van het huurgoed - maar wel met voorwerp een effectieve huurovereenkomst te sluiten. Die ligt niet voor.

Enige voorafgaande overeenkomst blijkt nergens uit.

Sterker, zo dit ter 'waarborging' zou hebben gediend, moest dit zekerlijks worden teruggestort.

De overeenkomst op grond waarvan de som als 'schadevergoeding' zou worden ingehouden is onbestaand.

De affichering ter hoogte van de postbussen (cfr. foto in het dossier) dient hier niet toe.

De tenlasteleggingen worden weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Er blijkt helemaal uit niks dat voorafgaand klaar en duidelijk uiteen gezet zou zijn geweest als zou de som, met oog op het aangaan van de huurovereenkomst, bij het niet aangaan van de overeenkomst, niet worden teruggestort.

Enig bewijs van terug-storting ontbreekt.

Meer, de herhaalde vraag hiertoe bleek loos.

Aangeklaagde eigent zich derhalve een som toe die haar niet toekomt ; meer, die zij - net gelet op dit gegeven - uit eigen beweging automatisch zou moeten teruggestort hebben.

Bemiddeling is geen hengelen en binnenhalen van enige buit ongeacht en zonder overeenkomst.

Bemiddelen is en blijft een getrouwe dienst die wordt verricht met gehele en correcte informering, waarbij sommen die niet verschuldigd zijn uit voorafgaande overeenkomst, geenszins worden toegeëigend, laat staan niet worden teruggestort.

Reden waarom de leden van de U.K. oordelen als volgt en menen passend in die zin;

**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 mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde elk de sanctie op van **berisping.**

Legt aangeklaagde bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren specifiek aangaande verhuur (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 01.04.2021** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief van de aangeklaagde te worden overgemaakt.

(...)