

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3870**

Van 12 februari 2021

Dossier : T11971

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer verschijnen aangezien hij, in het kader van de verhuur van een onroerend goed, de huurders meer dan de helft van de kosten voor de plaatsbeschrijving te hebben aangerekend, door de verhuurder een korting op de kosten voor de plaatsbeschrijving toe te kennen, wat op een omzeiling van artikel 9 §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet neerkomt. Sanctie: een waarschuwing.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

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

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

Voorafgaand verwijst de U.K. naar het gegeven dat op de website de vulgariserende weergave aangaande de voorliggende kwestie klaar en duidelijk staat en het algehele publiek inlicht aangaande de aanrekening van de kosten voor plaatsbeschrijving '*bij helften*'.

Hierop wordt gerepliceerd dat dit geen rechtsbron vormt.

De raadsman vervolgt en geeft aan dat er geen inhoudelijke aanpassing van de wet is geweest op het moment dat de federale woninghuurwetgeving werd geïmplementeerd naar het Vlaams Woninghuurdecreet.

Dat nagenoeg alles identiek werd overgenomen aangaande wanneer en hoe een plaatsbeschrijving dient te geschieden. De verplichting tot het opmaken van een omstandige plaatsbeschrijving is ten gezamenlijke rekening.

Is gezamenlijk delen door 2 OF bepalen dat zowel verhuurder als huurder moeten bijdragen in de kosten ?

Er is de vaststelling dat art. 9 van het Vlaams Woninghuurdecreet de tekst herneemt zoals die bestond.

April 2007 is er de invoering van de plicht, niet meer dan overname van de vorige wetgeving. Voorbereiding van die wetteksten bij gebreke aan rechtsleer geeft dat in de commissie justitie gepeild geweest is naar de mogelijkheid tot het herbruiken van een eerder opgestelde plaatsbeschrijving, met de daaraan gekoppelde vraagstelling of de 2^e keer een derde kosten aanrekenen aanvaardbaar was. Hierop is positief geantwoord geworden. Meer, dit moet niet 50/50.

Is dit dan deontologisch fout te noemen ?

In casu hebben partijen (...) aangesteld met de verdeling over partijen van de kost hiertoe; de verhuurder werd door (...) vertegenwoordigd, die een aantal taken reeds uitvoerde, die de verhuurder niet dubbel moeten aangerekend worden.

Hoe moeten de kosten verdeeld worden ?

Bij vrijheid om de kosten anders dan 50/50 te verdelen hoort vrijspraak aan aangeklaagde voor de tenlastelegging. Bij oordeel dat er geen vrijheid is om de kosten anders dan 50/50 te verdelen, dan wel dat dit dwingend is en contractueel uitgesloten tot verdeling, moet gesteld dat het wettelijk niet bepaald is als 50/50.

Subsidiar, bij vraagstelling of de kostenverdeling rechtmatig of billijk is geschied.

Aangeklaagde maakte een schets waar het op neerkomt, in de praktijk voert deze taken en prestaties uit ten behoeve van de verhuurder, quasi allemaal uitgevoerd als makelaar. Al deze worden gefactureerd aan de verhuurder en deze prestaties zitten daarin verrekend.

De aannemer/aangestelde tot uitvoeren plaatsbeschrijving moet die prestaties niet nog eens uitvoeren en geeft een korting aan de verhuurder. Het is in elk geval billijk en rechtmatig.

Wij vorderen de vrijspraak.

Op tussenkost van de plaatsvervangend rechtskundig assessor; de zaken zijn eenvoudig.

Het heeft niks meer te maken met stukken vanuit 2007.

De plaatsbeschrijving dient voor gemene rekening van de partijen te geschieden; dit is elk 50%. Een andere gesofisticeerde wijze is niet nodig.

Een en ander in het consumentenrecht is geëvolueerd; de huurder geniet bescherming, hij mag tot niet meer dan 50 % gehouden worden.

Een andere redenering hieraan geven zou in de wet hebben gestaan.

Voor gemene rekening is elk 50/50.

Dit evenwicht, middels omzeilingstechnieken; in casu korting aan de makelaar ten behoeve van de verhuurder, is gemakkelijk en schept een ongelijkheid.

Het is in het algemeen belang de huurder te beschermen zoals de wet het wil.

Op tussenkost van een lid van de U.K. wordt gesteld dat het overgelegde stuk, de verklaring van (...), niet gedateerd is.

Waarop werd meegedeeld: nee, ik stel dit samen met u vast.

Voorts werd gevraagd : Is de tussenkost van (...) in voorliggende gegevens nog deskundig en bovenal onafhankelijk te noemen ? Verwijzend naar nr. 2.1 in de nota: toevertrouwen aan een onafhankelijke deskundige.

Waarop wordt verwezen naar de huurovereenkomst, art. 9 betreft de aanstelling van (...), dit zowel voor de intredende als voor de uittredende plaatsbeschrijving.

Op tussenkost van een lid van de U.K. wordt de vraag gesteld of in de huurovereenkomst een verdeling wordt vermeld ? Waarop negatief wordt geantwoord.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **12/02/2021** 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. T11917

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...), de huurders, mevrouw (...) en de heer (...), meer dan de helft van de kosten voor de plaatsbeschrijving te hebben aangerekend, door de verhuurder, mevrouw (...) een korting op de kosten voor de plaatsbeschrijving toe te kennen, wat op een omzeiling van artikel 9 §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet neerkomt, hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 5 oktober 2020 vanwege de heer (...) aan de Uitvoerende Kamer gericht;

- de factuur met nr. 1527033 d.d. 26 augustus 2020 vanwege (...) aan mevrouw (...) uitgeschreven voor een bedrag van 170,01 EUR;

- de factuur met nr. 1527303 d.d. 1 september 2020 vanwege (...) aan de heer (...) uitgeschreven voor een bedrag van 387,32 EUR;

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 26 oktober 2020 waarin u stelt:

*“De klager verwijt evenwel dat de wijze van verdeling van die kost niet om twee gelijke delen gaat hoewel de wetgever dit niet vereist, daar de wettekst dit anders wel uitdrukkelijk zou hebben voorzien.
Het bepalen van de respectieve aandelen van verhuurder en huurder is dan ook vrij.*

De keuze om aan de huurder een groter aandeel van die kost te laten toewijzen door (...) dan het aan de verhuurder aan te rekenen aandeel is het gevolg van de bedoeling aldus aan de verhuurder, als kantoorklant, een rechtmatige korting toe te kennen.”;

- het schrijven vanwege (...) met overschrijvingsformulier ten belope van 170 EUR aan mevrouw (...) waarin wordt vermeld:

“Uw makelaar heeft u een korting toegekend.”;

- het schrijven vanwege (...) met overschrijvingsformulier ten belope van 387,32 EUR aan mevrouw (...) en de heer (...) waarin dit niet wordt vermeld

(inbreuk op de artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, en op artikel 9 §1 van het Vlaamse Woninghuurdecreet).

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, het gevoerde verweer bij conclusies met stukken en mondeling ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op art. 1 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd

bij KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30 december 2018 en op art. 9, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet.

1.

Art. 9, §1 van het Vlaams Woninghuurdecreet stelt:

“De partijen zijn verplicht een omstandige plaatsbeschrijving op te stellen, op tegenspraak en voor gezamenlijke rekening”.

2.

Het ‘Vlaams woninghuurdecreet’ brengt alle federale regels samen die te maken hebben met private huur, stemt die regels af op de eisen uit de Vlaamse Wooncode op het vlak van woonkwaliteit, woonzekerheid, woonomgeving en betaalbaarheid, en legt eigen accenten. Het decreet geldt vanaf 1 januari 2019.

3.

De ratio legis geldt ter zake dat wanneer de plaatsbeschrijving gebeurt door de verhuurder en huurder, dit in wezen geen kosten teweegbrengt.

Wanneer de plaatsbeschrijving door een vakman wordt opgesteld, zijn de kosten fiftyfifty voor de verhuurder en de huurder. Immers, in geval de verhuurder en de huurder het niet eens zijn over de keuze van een vakman, kunnen ze élk een eigen vakman aanstellen en dan betaalt ieder zijn eigen vakman.

In geval één van de partijen wil terugvallen op een vakman betreft dit eigen kosten voor de eigen aangestelde vakman.

4.

“Wanneer de plaatsbeschrijving door een vakman wordt opgesteld, zijn de kosten fiftyfifty voor de verhuurder en de huurder. Wanneer de verhuurder en de huurder het niet eens zijn over de keuze van een vakman, kunnen ze elk een aanstellen en dan betaalt ieder zijn eigen vakman.”
(Rb. West-Vlaanderen (afd. Brugge) (B1e k.) 17 oktober 2018 TGR-TWVR 2019, afl. 4, 200, noot).

5.

De leden van de U.K. kunnen enkel stellen dat overal aangegeven wordt dat ‘gezamenlijk’ op heden vulgariserend én rechtsprekend - de zinssnede ‘op gezamenlijke kosten’ als 50/50 wordt geïnterpreteerd en toegepast.

Het is niet aan de leden om de wetgeving te becommentariëren, noch aan te vullen.

Doch waar het overgemaakt standpunt de aandacht behoeft en dit standpunt niet zomaar kan worden bijgetreden, behoeft het te wijzen dat niet enkel de Vlaamse decreetgever publiceert als dat de kosten van een deskundige bij helften dienen verdeeld, doch dit ook op het internet bij diverse bronnen als dusdanig wordt aangetroffen en er wél rechtspraak is (weliswaar van voor 01.01.2019).

De gepubliceerde wettekst stelt zelf dat al wat niet bepaald is van suppletief recht zal zijn, voorts dat de bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet van dwingend recht zijn, behoudens andere bepalingen.

In voornoemd artikel staat ‘gezamenlijk’ en is dit niet ‘nader’ geëxpliciteerd.

A contrario staat er in de wetgeving niet te lezen dat partijen hieromtrent een vrije regeling kunnen aanwenden, dan dat de kosten gezamenlijk dienen gedragen - gezamenlijk als zou in het geval elke partij een eigen deskundige aanstelt en zelf dient te bekostigen, een gezamenlijke deskundige noch voor de ene partij meer of minder kan aanrekenen/mag worden aangerekend.

Derwijze dat de leden van de U.K. geneigd zijn de gemene regel toe te passen als zou gezamenlijk - en met de in acht name dat het Vlaams Woninghuurdecreet de huurder beschermt en deze niet mag (pecuniair) benadeeld worden - eenduidig bij helften moeten worden gelezen.

Een andere lezing verschaft dat er een nieuwe markt mag worden opengesteld waarbij makelaars enkel optreden voor huurders/kopers i.p.v. voor verhuurders/verkopers. In welk geval ook dezen gehouden zouden zijn naleving van de dwingende regelgeving.

6.

Waar het verweer haar best heeft gedaan tot toelichting van de feitelijke toedracht en uitklaring van de ‘korting’ die de verhuurder wordt geboden, is nagenoeg niet duidelijk noch afdoend toegelicht waarom specifiek/hoe de korting wordt berekend voor welke specifieke taken die de makelaar zou hebben gesteld ten behoeve van de verhuurder.

Meer, verwijzend naar rechtspraak: *“Wanneer een plaatsbeschrijving bij intrede werd opgemaakt door een landmeter - deskundige, die zelf niet ter plaatse is geweest, maar zijn verslag enkel en alleen steunt op bevindingen van een derde persoon die het plaatsbezoek heeft gedaan, dan moet dit verslag nietig worden verklaard. De opdracht van een deskundige is immers steeds een persoonlijke opdracht. Bij gebrek aan objectieve vergelijking van de toestand van de woning bij het begin en bij het einde van de huurovereenkomst, kan geen huurschade worden aanvaard”* (Vred. Haacht nr. 18A311, 14 november 2018, Huur 2019, afl. 1, 39), is de werkmodus van aangeklaagde/(...) strijdig met de ‘persoonlijke’ opdracht die geheel onpartijdig en objectief moet geschieden, onafhankelijk.

7.

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier en alle elementen voorhanden en menen dat de werkmodus niet in overeenstemming met art. 9 §1 Vlaams Woninghuurdecreet kan worden geacht, derhalve tegelijk een inbreuk vormt op art. 1 van de Plichtenleer.

3. STRAFMAAT:

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

Waar het verweer meent dat enige rechtsbron ontbreekt bij het aantreffen van de vulgariserende gegevens die de Vlaamse Decreetgever zelf publiceert (en in het B.S. bij Decreet zelf aangeeft),

ontbreekt in hoofde van aangeklaagde enige wilsovereenstemming dat de modus zoals gebruikt, effectief contractueel en uitdrukkelijk werd aanvaard.

Meer, gelet op de persoonlijke opdracht van de deskundige is in wezen evenzeer de deskundige in fout - gelet op de libellering van art. 9 §1 Woninghuurdecreet en het desbetreffend tekort in de huurovereenkomst.

Meer, gelet op de dwingende bepalingen van het Vlaams Woninghuurdecreet zal enige en elke overeenkomst die niet in overeenstemming is met de wetgeving nietig tot niet toepasbaar moeten worden verklaard.

De leden van de U.K. willen nimmer enige zin tot ondernemen in hoofde van een erkend vastgoedmakelaar beknotten. Strevenswaardig en nodig tot vereist én bovenal; conditione sine qua non, is en blijft stevast, dat deze geheel in overeenstemming met de vigerende regelgeving/conform wetgeving handelt.

Aangeklaagde wordt opgeroepen tot remediëring naar de toekomst toe.

Voorts en verdere inbreuken hiertegen zullen nimmer met dezelfde verweermiddelen kunnen worden geargumenteed.

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

**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 aangeklaagde uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing.**

(...)