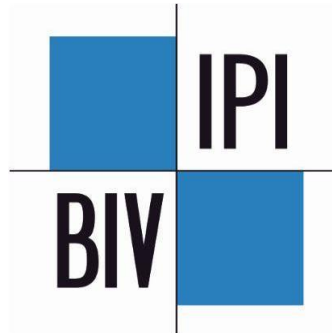


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4254**

Van 7 oktober 2022

Dossier : T13524

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, misleidende publiciteit te hebben gevoerd door te stellen dat deze woning voorzien was van een “bijgebouw met wellness” terwijl in werkelijkheid de wellness-toestellen niet mee inbegrepen waren in de verkoop. Het ging over de publiciteit op Facebook, aangeklaagde wijst op het feit dat de Facebook post tevens de link bevatte naar de eigen website waarop alle informatie kon worden vergaard (extra ruimte nu wellness, maar tal van andere mogelijkheden). De leden van de U.K. zien in voorliggend dossier een semantische kwestie, maar wijzen er ook op dat aangeklaagde als professioneel haar publiciteit kiest en dat deze niet onderscheiden kan/mag zijn met de algehele informatie. Sanctie: een waarschuwing.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. Het betreft een woning te (...) van het ‘betere segment’. De koper was naar eigen zeggen gecharmeerd; o.m. het wellness-lokaal met de daarin aanwezige toestellen; sauna en infrarood- cabine. Bij het ontvangen van de sleutels en huisbezoek bleken de toestellen verdwenen. Er is onderscheid tussen de advertentie en de communicatie. Via Facebook werd geadverteerd; bijgebouw met wellness. Het betreft een misleidende publiciteit. Aangeklaagde beschikt over een blanco tuchregister. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing wordt opgelegd.

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

Aangeklaagde is bestuurster van (...) Vastgoed; dit is onderscheiden aan het (...) Netwerk.

De raadsman verwijst naar de feiten die de rechtskundig assessor heeft geschetst.

De advertentie betrof een zeer rustig gelegen goed, energiezuinig in een groene omgeving. Er is duidelijk meegedeeld dat de installaties niet bleven staan.

De kopers zagen dat de installaties weg waren; dit leverde voor hen geen probleem.

Bij de notaris maken ze daar plots wel problemen van, maar tekenen.

Na enkele maanden werd een brief gericht aan aangeklaagde die contact opnam met haar advocaat.

De kopers zijn gekend op het internet voor het neerleggen van klachten en ze dreigden met pers en media.

In wezen hebben zij een overeenkomst aangegaan met kennis van zaken.

15/5 werd er geantwoord; hierop volgde een wederantwoord.

Diverse briefwisseling; tussen raadsliden - een puur burgerlijke discussie.

Thans is er klacht neergelegd en wordt cliënte opgeroepen voor de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op art. 55.

Cliënte heeft geen misleidende communicatie/advertentie gevoerd.

De advertentie gaf aan dat het ‘nu’ een wellness is, met tal van andere mogelijkheden; mondeling werd meegedeeld dat de sauna en infraroodcabine niet mee inbegrepen zaten in de verkoop.

Het artikel via het (...) netwerk - daar heeft cliënte geen uitstaans mee.

De advertentie van het huis is onderscheiden aan de advertentie via (...): 'bijgebouw met wellness'.

Het woordenboek Vandaele geeft de definitie voor wellness: het lichamelijk welbevinden ; middels het aanwezige zwembad en douche, zijn die er nog steeds.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. werd aangeklaagde bevraagd waarom haar panden op het (...) -netwerk kwamen ? Waarom zij daar geen zeg in heeft ?

Aangeklaagde gaf aan niet te weten waarom de medewerker dit gedaan heeft.

De advertentie verscheen zonder dat we er weet van hadden; toestemming gaven.

Het betreft 1 software pakket; zij putten de data erin; wij kunnen niks aan onze advertentie wijzigen.

Hier gaat het om sociale media; 1 template; iemand maakt dat aan.

De persoon die het maakte heeft ook een login.

De klagers stelden een vraag en hebben die dan verwijderd.

De persoon die het heeft beantwoord, kan zich dit niet meer herinneren.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. werd verzocht of de organisatie dit op papier wil zetten ? Waarop aangeklaagde aangaf dat de persoon daar niet langer werkzaam is. Dat zijzelf in ondergeschikte relatie binnen (...) als klein kantoor werkzaam is.

We hebben contact moeten opnemen met het netwerk om te weten wat we moesten antwoorden.

Er is een dagdagelijkse samenwerking. Mevr. (...) staat aan het hoofd van (...) en heeft zelf een BIV-erkenning.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. werd aangeklaagde verzocht of zij de franchisegever kan wijzen op de rechten en plichten ?

Waarop zij meedeelde dat de communicatie wat verstoord zou worden.

De rechtskundig assessor geeft aan dat de toestellen misschien als onroerend door bestemming konden worden aanzien. Dat de U.K. de betrokkene kan horen.

Wij zijn nu aan het debatteren over een advertentie; zie brief van de medewerker - er is een persoonlijke relatie tussen de werknemer en de personen die het gekocht hebben.

De advertentie had niet mogen verschijnen.

Met oog op tussentijds beraad werden de aangeklaagde, haar raadsman en de rechtskundig assessor verzocht om de zaal te verlaten.

Hierop werd een tussentijds beraad genomen omtrent de al/niet nood tot bijkomend onderzoek/horen.

Na dit korte tussentijds beraad werd iedereen terug in de zaal gelaten.

De raadsman wijst op de essentiële kenmerken. Stelt dat dit in dit dossier niet het geval is. Dan zou er zeker nooit gezegd zijn geweest dat er een andere invulling mogelijk was.

Pas bij de notaris werd er moeilijk gedaan.

Ze hadden de compromis niet moeten tekenen als het voor hen essentieel was.

Meer, ze kochten een perceel in een doodlopende straat naast de grote weg. Naast hen staat een revalidatieproject dat geklasseerd is. Dit zou nu een nieuw gebouw worden van 6 verdiepingen hoog.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht of het ereloon betaald werd ?

Waarop aangeklaagde affirmatief antwoordde.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **07/10/2022** 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 27 september 2006 (B.S. 18 oktober 2006), thans het reglement van plichtenleer van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 29 juni 2018 (B.S. 31 oktober 2018), als volgt:

Dossier nr. T13524

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) misleidende publiciteit te hebben gevoerd door te stellen dat deze woning voorzien was van een “bijgebouw met wellness” terwijl in werkelijkheid de wellness-toestellen niet mee inbegrepen waren in de verkoop, hetgeen blijkt uit:

- de e-mail d.d. 2 mei 2022 vanwege mevrouw (...) (de koper);

- uw schrijven d.d. 23 mei 2022;

(inbreuk op de artikelen 1 en 55 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018.

In verwijzing naar art. 55 mag de vastgoedmakelaar-bemiddelaar in zijn reclame en advertenties geen personen misleiden m.b.t. de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van de goederen die hij aanbiedt.

In voorliggend dossier betreft het de advertentie aangaande het onroerend goed te Zandhoven. De publiciteit op Facebook (bijgevoegd bij de klacht) stelt dat de woning voorzien was van een “bijgebouw met wellness” - tevens “energiezuinige villa met tal van mogelijkheden”.

De klagers gaan er prat op dat de advertentie aangaf woning mét wellness. Dat zij even voor de sleuteloeverdracht bij een huisbezoek ontdekten dat de installaties (sauna en infraroodcabine) verdwenen waren. Dat de eigenaar stelde dat deze niet inbegrepen waren. Blijkbaar zouden de kabels doorgeknipt zijn geweest.

Aangeklaagde wijst op het feit dat de Facebook post tevens de link bevatte naar de eigen website waarop alle informatie kon worden vergaard; dat daarin opgenomen stond: “aansluitend een extra ruimte (16,6 m2) nu wellness, maar tal van andere mogelijkheden”. Vergelijk het met een slaapkamer waarin evenmin het meubilair zit inbegrepen.

Uit de toelichting van aangeklaagde middels schrijven van 23.05.2022 kan worden begrepen dat de Facebook post gedeeld wordt door het netwerk van (...). Voorts dat de klager op de hoogte was van het verdwijnen van de installaties voorafgaand het verlijden van de notariële akte.

De leden van de U.K. zien in voorliggend dossier een semantische kwestie; betrof het de verkoop van een woning met bijgebouw en wellness OF betrof het de verkoop met bijgebouw met mogelijkheid tot wellness.

Waren de aanwezige installaties al/niet inbegrepen ?

Kon het publiek/de klager op grond van de advertentie misleid zijn ?

Het dossier wijst uit dat de toedracht van de feiten door aangeklaagde en klager onderscheiden zijn; woord tegen woord aangaande de al/niet mededeling dat de toestellen niet inbegrepen waren.

De leden van de U.K. wijzen op het gegeven dat aangeklaagde als professioneel haar publiciteit kiest en dat deze niet onderscheiden kan/mag zijn met de algehele informatie, noch met de wel/niet mondelinge mededelingen.

Op grond waarvan de inbreuk op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer voornoemd wordt weerhouden ten laste van aangeklaagde.

3. STRAFMAAT:

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

Publiciteit dient om de aandacht te lokken. Wat daarin wordt meegedeeld, wordt geacht en verwacht getrouw te zijn met wat effectief wordt aangeboden.

De U.K. doet geen uitspraken in civiele kwesties, daar zij hier niet toe bevoegd is en kan geen standpunt innemen of de installatie als onroerend door bestemming moet worden aanzien, dan wel als roerend goed moet worden opgevat.

De notariële akte is volgend op de aan- en verkoopbelofte verleden.

Dit is in hoofde van de klagers ná kennis en wetenschap dat de installaties verwijderd waren. Dit ontnemt niet dat bij het bezoek middels de vastgoedmakelaar (haar bediende), welk tot de aankoop-verkoopbelofte heeft geleid, de installaties toen aanwezig waren.

De gevoerde publiciteit - de Facebook post - vermeldt “bijgebouw met wellness” en doet niet uitschijnen dat dit een bijgebouw is met mogelijkheid tot het inrichten als wellness.

Gesproken woorden zijn gevleugeld en doorstaan de tand des tijd niet.

De publicatie is niet vluchtig, ligt voor en bevat “bijgebouw met wellness” in rode dot als aandachtstrekker.

De leden van de U.K. menen dat aangeklaagde als professioneel gehouden is om in haar publiciteit ‘niemand’ te misleiden omtrent de essentiële kenmerken van het goed dat wordt aangeboden. Door dit in de advertentie op te nemen, heeft de professioneel het wel zelf als essentieel gezien, om op grond van o.m. dit kenmerk het publiek aan te spreken.

Publiciteit voeren is een gerichte actie uitgaand van de professioneel en behoort waarheidsgetrouw te zijn.

Op grond waarvan de leden oordelen 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 mevrouw (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **waarschuwing, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag ná de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

(...)