

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3646**

Van 31 januari 2020

Dossier : T10622

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

## **Samenvatting:**

De aangeklaagde stagiair-vastgoedmakelaar zou hebben nagelaten zich op een transparante wijze te veruitwendigen als BIV-erkend vastgoedmakelaar, en dit door na te laten in de advertenties die hij hanteerde zijn BIV-nummer te vermelden en duidelijk te stellen dat hij tussenkwam als zelfstandig vastgoedmakelaar in het kader van vastgoedbemiddeling. De leden van de U.K. kunnen de erkenning door de aangeklaagde waarderen. Hij krijgt een waarschuwing als sanctie.

(...)

## **RECHTSPLEGING**

### *I. NAAR DE VORM :*

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing zou worden opgelegd. Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Aangeklaagde vat aan met de mededeling dat hij de inbreuk erkent.

Hij wil zich verdedigen.

Het is correct te stellen dat naar de consument toe het niet duidelijk was dat ik optrad als vastgoedmakelaar.

Ik was ten tijde van de inbreuken stagiair bij (...).

In bijberoep en in het weekend hielp ik mijn vader en zijn vennoten in coördinerende taken naar de website toe, de sociale media, folders edm., alsook ondersteunende diensten naar de andere makelaars.

Gelet op de stage die aangeklaagde volgde, was het hem niet mogelijk om die bezigheid voltijds te volbrengen. Op het moment dat aangeklaagde deze taak/bijberoep heeft aanvaard, heeft hij niet stil gestaan bij dit aspect.

Op heden heeft aangeklaagde kennis van de deontologische regels en meent deze wel onder de knie te hebben.

Hij noemt het voor zichzelf dan ook een 'beginnersfout'.

Alle advertenties zijn aangepast geworden.

In eerste instantie (...) en nadien dacht ik nog aan andere aspecten/publiciteit.

Thans is aangeklaagde geheel werkzaam onder (...).

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht omtrent diens reactie nu werd vastgesteld dat op 27/11 zijn naam nog steeds op voornoemde wijze als opgenomen in de oproeping stond vermeld.

Aangeklaagde deelt mee dat dit klopt; doch thans is dit aangepast.

Aangeklaagde vult aan; bij (...) wordt (...) niet gebruikt.

Bij (...) ontgingen mij bepaalde elementen/aspecten.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **31 januari 2020** 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. T10622

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar te hebben nagelaten u op transparante wijze te veruitwendigen als BIV-erkend vastgoedmakelaar, en dit door na te laten in de advertenties die u hanteert uw BIV-nummer te vermelden en duidelijk te stellen dat u tussenkومت als zelfstandig vastgoedmakelaar in het kader van vastgoedbemiddeling, hetgeen blijkt uit:

- de print van uw persoonlijke facebookpagina met als bericht *“TE KOOP – Unieke woning aan (...)”* en vermelding van uw gsm-nummer (...) maar zonder vermelding van uw BIV-nummer of het feit dat u vastgoedmakelaar bent;

- de print d.d. 6 juni 2019 van de advertentie op (...) voor een nieuwbouwwoning te (...) waarop als contactgegevens staat te lezen:

*“(...) BOUWPROJECTEN*

*(...)”;*

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 4 juli 2019 waarin u stelt:

*“Mijn vader is medeaandeelhouder van ontwikkelingsbedrijf (...) Bouwprojecten te (...). Met die reden help ik als zelfstandig consultant, onder mijn eigen bedrijf “(...)” met de marketing & coördinatie van (...)’s projecten.”;*

- de bijlage 1 bij de consultancyovereenkomst d.d. 16 juni 2018 tussen (...) en uzelf waarin staat gestipuleerd dat u zich o.a. bezig houdt met *“Onderhandelingen met kandidaat-kopers”;*

- de print d.d. 30 september 2019 van de informatie op (...) van RESIDENTIE (...) waarop te lezen valt onder het telefoonnummer: *“Bellen (...)”;*

- de print d.d. 29 oktober 2019 van (...) waarop te lezen valt: *“Rechtstreeks contact op mobiel nummer (...)”;*

- de print d.d. 29 oktober 2019 van (...) waarop te lezen valt: *“Rechtstreeks contact op mobiel nummer (...)”;*

- de print d.d. 29 oktober 2019 van (...) waarop u onder contact staat vermeld als:

*“(...)”;*

- de print d.d. 29 oktober 2019 van (...) waarop de residentie (...) als actueel project staat vermeld;
- de print d.d. 29 oktober 2019 van (...) waarop (...) te (...) als actueel project staat vermeld

(inbreuk op de artikelen 1, 19, 20 en 21 van de nieuwe 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 rechtskundig assessor 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, 19, 20 en 21 van de nieuwe plichtenleer zoals bekrachtigd in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Naast de eer en waardigheid, zoals het elke erkende vastgoedmakelaar betaamt om in elke omstandigheid en elke situatie professioneel op te treden conform de geldende regelgeving en wetgeving, slaat de betichting tevens op het verstrekken en weergeven van de juiste informatie omtrent diens hoedanigheid en kwalificaties; de nodige vermeldingen van BIV-erkenningsnummer, naam van onderneming en verzekeringsonderneming (mét nummer verzekeringsovereenkomst) en dit in alle advertenties, affichering, op alle informatieborden en elk ander promotiemiddel.

De leden van de U.K. verwijzen naar de gegevens voorradig in het dossier.

Aangeklaagde heeft zich op meerdere websites gepropagandeerd zonder aan alle in de oproeping vernoemde deontologische artikelen te voldoen.

Dan wel dat voor elke (onwetende) buitenstaander geenszins door aangeklaagde aangegeven werd dat hij in de hoedanigheid van vastgoedmakelaar optrad.

Het aspect 'stagiair' maakt de miskennis van diens hoedanigheid niet minder; wel integendeel.

Moet het een beginnersfout of enthousiasme worden genoemd ?

De leden van de U.K. kunnen de erkenning waarderen en appreciëren die aangeklaagde ter zitting zelf uitdrukkelijk heeft gegeven van de door hem begane inbreuken.

De in de oproeping opgesomde tenlasteleggingen worden weerhouden en zijn bewezen.

### *3. STRAFMAAT:*

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

Aangeklaagde onderscheidt zich middels zijn optreden en wil tot excelleren.

Mits aangeklaagde voorts en verder zijn uitvoeringen correct vormt, willen de leden van de U.K. hem hierin alle succes toewensen.

Doch, het is noodzakelijk aangeklaagde te wijzen op de eer (recent op lijst vastgoedmakelaars opgenomen) die hem toekomt en waar velen in falen. Dan wel dat hij zich dient te onderscheiden op de 'markt' als vastgoedmakelaar en zich ter dege moet bewust zijn van zijn hoedanigheid waarin hij onroerende goederen aanprijst aan menigeen.

Een professioneel onderscheidt zich van de menigte door uit te blinken in het beheersen van kennis en ervaring en wat hem enkel op een correcte wijze toelaat informatie en advertenties te voeren.

Meer, nu aangeklaagde erkend is en opgenomen werd (onlangs) op de lijst van erkende vastgoedmakelaars, zal hij vast begrijpen dat andere gemotiveerde en ambitieuze jongelingen (al of niet stagiair) die zich op dergelijke wijze manifesteren een ondermijnende werking hebben.

Professionelen dienen er zich bewust van te zijn dat zij een bevoorrechte positie in de maatschappij innemen en dat eenieder daarop verlangt en verwacht te kunnen rekenen -steevast professioneel en ter dege, zelfs in de moeilijkste situaties, te kunnen worden bijgestaan.

Reden waarom de leden - gelet op het gevaar en de nood tot het onderscheid met illegale makelaars - toch volgende maatregel te moeten uitspreke;

**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.**

(...)