

Jurisdicctie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 6 juli 2012

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK-T2129

Deloyaal gedrag t.a.v. collega-vastgoedmakelaars.

(...)

Als erkend vastgoedmakelaar ingeschreven op het tableau van de titularissen van het B.I.V. (...)

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in de periode tussen 1 december 2010 en 31 maart 2011 systematisch eigenaars van panden die een exclusieve bemiddelingsovereenkomst hadden getekend met een andere vastgoedmakelaar te hebben aangeschreven, met het oog op het aanbieden van de eigen diensten als vastgoedmakelaar, onderwijl kennis hebbende dat deze panden reeds exclusief in de portefeuille zaten van een andere vastgoedmakelaar, hetgeen o.a. blijkt uit het feit dat men zich van een aparte flyer voor deze panden bediende, en u aldus op deze wijze deloyaal te hebben gedragen t.o.v. collega's (inbreuk op de artikelen 1 en 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

(...)

Beoordeling van de feiten

Aangeklaagde heeft - om zich als beginnend makelaar bekend te maken op de markt - twee flyers laten ontwerpen. De ene flyer richtte zich tot de eigenaars van woningen die nog niet te koop stonden, de andere tot eigenaars van woningen die wel te koop stonden. Deze laatste flyer was verschillend van inhoud en meer op de toekomst gericht. (...)

Aangeklaagde verklaart dat hij zich enkel als makelaar wou bekendmaken op de markt. Aangeklaagde stelt dat de bewuste flyer werd verspreid in alle brievenbussen zonder onderscheid.

Waar klager, een collega-makelaar, beweert dat aangeklaagde bewust bij al zijn klanten een flyer in de bus stak teneinde deze van hem af te werven, reageert aangeklaagde met te stellen dat alle woningen die te koop stonden (via aangeklaagde, via de notaris of op een andere wijze) dezelfde flyer ontvingen.

De Uitvoerende Kamer stelt dat aangeklaagde niet ontkent dat hij een flyer in de bus stak bij de panden die reeds te koop stonden, doch stelt vast dat er geen bewijzen voorliggen dat aangeklaagde enkel de klanten van klager viseerde.

Net zomin als er bewijzen voorliggen dat zij de flyer in alle bussen van te koop staande woningen zou verspreid hebben.

De inhoud van de flyer ("*misschien is het tijd voor een nieuwe verkoopswind*") is ongelukkig geformuleerd, maar kan gezien worden als een beginnersfout.

STRAFMAAT

Gelet op het feit dat aangeklaagde nog stagiair is en er geen andere klachten ter kennis werden gebracht van de Uitvoerende Kamer, meent de Uitvoerende Kamer dat een **bewezenverklaring kan volstaan zonder dat nu een sanctie opgelegd moet worden.**

Aangeklaagde dient zich wel te realiseren dat zij op geen clementie zal kunnen rekenen mocht hij zich in de toekomst schuldig maken aan oneerlijke concurrentie en overtreding van de deontologische regels.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlastelegging bewezen in hoofde van aangeklaagde, doch legt deze hiervoor geen sanctie op.