

**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. (...)**

Van 23 januari 2015

Dossier : T7235

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

**Samenvatting:**

**Aangeklaagde hanteert misleidende handelspraktijken door een prijsvergelijking te maken tussen zijn makelaarsloon en dat van de traditionele makelaar zonder alle relevante gegevens objectief te vermelden. Eveneens wordt gebruik gemaakt van misleidende reclame gezien men laat uitschijnen dat door aangeklaagde geleverde diensten dezelfde zijn dan die van de traditionele makelaars, maar dan aan een goedkoper tarief.**

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. T7235**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar in het kader van de werkzaamheden van bvba (...) IMMO:

1. middels uw informatiebrochure en reclame misleidende handelspraktijken te ontplooiën, door via een rekenmodule een prijsvergelijking te maken tussen uw makelaarsloon en de makelaarslonen van andere vastgoedmakelaars, zonder er bij te vermelden dat uw overeenkomst een overeenkomst onder bezwarende titel betreft, en de overeenkomst bij de doorsnee vastgoedmakelaar een kanscontract, en te verzwijgen dat uw formule duurder is dan deze van een ‘traditionele vastgoedmakelaar’ indien hij niet slaagt in zijn opdracht, nu u de prijs voor uw dienstverlening altijd aanrekent, ongeacht het resultaat van de dienstverlening, en dit in weerwil met het in de sector gebruikelijke principe van “no cure, no pay”, hetgeen blijkt uit:

- uw reclamebrochure;

- uw mail aan de Uitvoerende Kamer d.d. 19 juni 2014 waarin u stelt dat de vooropgestelde 999 EUR een vaste prijs betreft, ongeacht het pand

(inbreuk op artikel 1 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 88, 2° van de Wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming);

2. U van misleidende reclame te bedienen, nu de prijsberekening in uw brochure uw prijs niet op objectieve wijze vergelijkt met de prijs van een traditionele makelaar en u aldus de eer en naam schendt van de traditionele vastgoedmakelaars die u als duurder bestempelt, nu u laat uitschijnen dat de door u geleverde diensten dezelfde zijn als deze welke door een traditionele vastgoedmakelaar worden geleverd terwijl u in werkelijkheid een basispakket aanbiedt waarin verscheidene diensten die een traditionele makelaar aanbiedt niet standaard inbegrepen zijn doch tegen een bijkomende kost dienen te worden bijbesteld, hetgeen blijkt uit uw reclamebrochure (inbreuk op artikel 1 en 23 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006 en artikel 96, 1°, a) en b) van de Wet van 6 april 2010 betreffende marktpraktijken en consumentenbescherming);

3. met betrekking tot de verkoopattesten na te laten zelf over te gaan tot de passende verificaties doch enkel in een coördinatie van de wettelijke meldingsplicht te voorzien, zonder bijvoorbeeld de wettelijk verplichte attesten zelf op te vragen en/of te controleren, hetgeen blijkt uit de checklist op pagina 7 van uw informatiebrochure (inbreuk op artikel 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### **1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:**

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

## 2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

Sinds half mei dit jaar heeft de aangeklaagde een nieuwe vorm van reclame gemaakt teneinde een ander profiel van vastgoeddiensten aan te bieden, naast de gewone opdrachten die hij als klassieke makelaar hanteert.

In zijn publiciteit heeft de aangeklaagde nagelaten een duidelijk verschil te maken en te communiceren over de diensten die hij verleent. Indien de diensten beperkter zijn dan de klassieke makelaar, dan moet dit ook aan het licht komen.

Als voorbeeld kan hier verwezen worden naar het feit dat de traditionele makelaar een ‘no cure, no pay’-systeem hanteert, terwijl de aangeklaagde wel een inkomst zal hebben wanneer geen verkoop is gerealiseerd. Dat hij ook geen plaatsbezoeken of publiciteit in de geschreven pers doet, moet duidelijk weergeven.

De aangeklaagde had reeds een aangepaste versie voorzien in gevolg van het onderzoek, maar is bereid verder aan te passen, zodoende correcte informatie te bezorgen aan de klanten.

## 3. STRAFMAAT:

De positieve ingesteldheid van de makelaar matigt de nood aan een ernstige sanctie. Niettemin is een waarschuwing passend.

## **OP DEZE GRONDEN DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **op tegenspraak.**

Acht de tenlasteleggingen 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.**