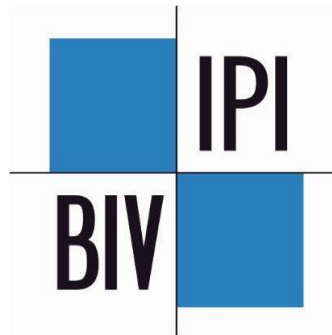


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 2932**

Van 13 mei 2016

Dossier : T7988

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

## SAMENVATTING :

De vastgoedmakelaar werd ervan beticht de kandidatuur van een geïnteresseerde huurster niet of niet onmiddellijk te hebben voorgelegd aan de eigenaar en dit mogelijk op grond van discriminatie. De Uitvoerende Kamer is echter van oordeel dat er geen sprake is van discriminatie omwille van afkomst of geslacht. Uit het dossier blijkt immers dat de klaagster het appartement mocht huren. Evenwel diende zij nog een opzegtermijn elders te respecteren zodat zijzelf dat appartement niet onmiddellijk kon of wou huren, maar enkel na 2 of 3 maand. De makelaar heeft hierop geantwoord dat zij in die omstandigheden het appartement kon huren voor zover er geen andere huurder gevonden werd die bereid zou zijn het betreffend appartement te huren. De tenlastelegging blijkt niet bewezen. De vastgoedmakelaar werd dan ook vrijgesproken.

## 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) als volgt :**

### **Dossier nr. T7988**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar belast met de verhuur van appartementen gelegen te (...) minstens in de periode van 18 juli 2015 tot en met 8 november 2015 te hebben nagelaten de kandidatuur van mevrouw (...) als mogelijke huurster van voornoemde appartementen onverwijld voor te leggen aan de eigenaar zoals blijkt uit:

- de e-mail d.d. 26 juli 2015 van mevrouw (...) aan het B.I.V.: *“Voicemail bericht achtergelaten door (...) dat ik niet in aanmerking kom voor de betreffende woning, de huisbaas wilt de woning aan andere kandidaten verhuren .??!! Ik was heel verbaasd omdat Immo echter zelf aangaf dat de woning nog beschikbaar en geen andere kandidaten zijn op dit moment! Ik vroeg de medewerker wat de reden is WAAROM de huisbaas niet aan mij wilt verhuren. Kreeg als antwoord dat de huisbaas niet verplicht is om een reden aan te geven. Dit is informatie waar je natuurlijk niks mee kan. Echter heb ik de medewerker (...) gevraagd of hij bij de huisbaas kan achterhalen waarom de huisbaas afziet ? Ik voldoe aan de eisen: vaste inkomen, betaald altijd op tijd bij mijn huidige huisbaas bewijsstukken meegestuurd etc. dus graag onderbouwing.*

*Maar ik kreeg geen medewerking vanuit de medewerker Immo (...).*

*Toevallig staat er boven deze woning nog een appartement te huur. Het betreft exact dezelfde woning alleen de oppervlakte terras is kleiner. Dus ik zeg tegen de medewerker Immo (...) nou dan wil ik op deze woning reageren. Waarop ik direct als reactie te horen kreeg NEE dat kan niet want het is dezelfde eigenaar. Maar dat mag voor mij niets uitmaken het is een reactie vanuit mij op een nieuwe woning dus nieuwe aanvraag. Medewerker Immo (...) die wilde ook bij nieuwe aanvraag geen moeite voor me doen!”;*

- uw schrijven d.d. 17 augustus 2015: *“Ik heb dit nagevraagd bij Dhr. (...). Hij wist mij vertellen dat de eventuele prospecten zich niet aangeboden hebben op ons kantoor voor een persoonlijk gesprek. Dit is één van de vereisten om als kandidaat huurder in aanmerking te komen”;*

- de e-mail d.d. 8 november 2015 van mevrouw (...) aan het B.I.V.: *“De persoon die mij destijds heeft aangegeven dat ik niet in aanmerking kwam voor de betreffende woning is nu met pensioen gegaan. En blijft nog steeds de vraag voor mij waarom die persoon mij niet heeft voorgesteld aan de eigenaar van de woning??!! (...) Ik ben op zaterdag 18 juli de woning gaan bekijken, 21 juli heb ik telefonisch en daarna de gegevens doorgestuurd omdat er interesse was. Waar duidelijk in staat graag zsm reactie ivm opzeg termijn. De mail heb ik zelfs nog vanuit het ziekenhuis gestuurd in verband met de bevalling. Dan weet u hoe graag ik deze woning had gewild! Op 23 juli voicemail bericht ontvangen vanuit Immo (...) (de meneer die nu met pensioen is). Dat wij niet in aanmerking komen voor de betreffende woning of de boven woning. Dus na mijn bezoek (09 september) heeft meneer (...) contact opgenomen met de eigenaar. Mijn vraag WAAROM is dit niet in eerste instantie gebeurd ? Ik kreeg te horen dat we de woning onmiddellijk konden huren”;*

(inbreuk op de artikelen 1 en 50 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 27 september 2006, in werking sinds 17 december 2006).

## **BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER**

### *1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:*

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

### *2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:*

Aangeklaagde wordt vervolgd om te hebben nagelaten de kandidatuur van Mevr. (...) onverwijld te hebben voorgelegd aan de opdrachtgever-verhuurder.

Het dossier laat niet toe te besluiten dat aangeklaagde de kandidatuur laattijdig of niet zou hebben voorgelegd aan de opdrachtgever-verhuurder.

Het is niet omdat een appartement aan iemand anders wordt verhuurd, evt. tussen de datum van bezoek aan het appartement en de datum waarop de kandidaat-huurder bepaalde gevraagde gegevens verstrekt, dat daaruit kan of mag afgeleid worden dat een makelaar de eigenaar niet in kennis stelt van de interesse of kandidatuur van een kandidaat-huurder.

Ter zitting stelt de assessor dat er sprake zou kunnen zijn (of is) van een schending van het grondwettelijk gelijkheidsprincipe, omdat klaagster zou gediscrimineerd zijn hetzij omdat zij allochtoon hetzij omdat zij vrouw en zwanger was.

Hoewel naar het oordeel van de Kamer deze interpretatie van de tenlastelegging als dusdanig niet blijkt uit de oproepingsbrief, heeft de verdediging zich daarop toch verdedigd.

Uit het dossier blijkt dat een eerste te huur gesteld appartement net was verhuurd toen klaagster de aan haar gevraagde informatie had overgemaakt aan de makelaar.

Daarna heeft klaagster haar interesse laten blijken voor een tweede door dezelfde eigenaar te huur aangeboden appartement. De Uitvoerende Kamer stelt evenwel vast (uit de mail dd. 08.11.2015 van klaagster zelf aan de diensten van het BIV.) dat zij dit appartement mocht huren. Evenwel diende zij nog een opzegtermijn elders te respecteren zodat zijzelf dat appartement niet onmiddellijk kon of wou huren, maar enkel na 2 of 3 maand. Waardoor het appartement nog één of twee maand niet verhuurd zou zijn.

De makelaar heeft hierop geantwoord dat zij in die omstandigheden het appartement kon huren *voor zover* er geen andere huurder gevonden werd die bereid zou zijn het betreffend appartement te huren. Dergelijk standpunt is eerbaar, want ingegeven door normale economische overwegingen.

In die omstandigheden is de Uitvoerende Kamer van oordeel dat er geen sprake is van discriminatie omwille van afkomst of geslacht.

De Uitvoerende Kamer is dan ook van oordeel dat de tenlastelegging niet blijkt, ook niet in de ter zitting naar voor gebrachte interpretatie.

**OP DEZE GRONDEN  
DE UITVOERENDE KAMER**

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

Acht de tenlasteleggingen niet bewezen in hoofde van de heer (...).

Spreekt hem dienvolgens vrij.