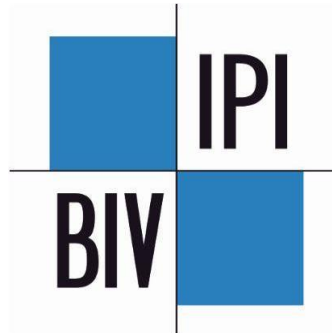


**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3182**

Van 17 november 2017

Dossier : T8887

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar zou in het kader van een verhuurdossier hebben nagelaten een compleet dossier op te maken en de huurders correct te informeren omtrent het feit dat het onroerend goed een vakantiewoning betreft waar huurders hun domicilie niet kunnen vestigen. De Uitvoerende Kamer oordeelt dat dit een verantwoordelijkheid is die enkel de vastgoedmakelaar toekomt en geeft aan dat een educatief sein hier zeker gepast en nodig is. Sanctie: berisping en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren, specifiek 3 uur aangaande de samenstelling van een verhuurdossier en 3 uur aangaande de verhuurcontracten.

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde voor de feiten vermeld in de oproeping een berisping zou worden opgelegd alsook 6 uur permanente vorming.

Aangeklaagde, wordt gehoord in haar middelen en verweer.

Zij verklaart een fout gemaakt te hebben, doch dat zij in de uitvoering van haar taak enkel mensen wou helpen.

Zij verwijst ook naar de brief van de gemeente en het ander huisnummer hierop vermeld. Het betrof een kleine verkaveling en permanente woonst kon worden vermoed/aangenomen. Zodra kennis genomen van de gegevens van de gemeente werden de huurders hier evenzo van in kennis gesteld en werd meegedeeld dat zij wel degelijk het pand als tweede verblijf konden blijven bewonen; alsook wordt beweerd dat andere panden waar wel degelijk permanente woonst (en uitkering ?) mogelijk zou zijn geweest werd aangeboden aan de huurders, doch dat deze andere voorstellen geweigerd zouden zijn geweest.

Beklaagde is nog in haar stage en moet nog het examen afleggen en heeft geen probleem met de vordering van de assessor aangaande de 6 uur permanente vorming die zij zou worden opgelegd.

Beklaagde wil zeker wel haar stage kunnen verder afronden.

(...)

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. T8887

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verhuur van een onroerend goed gelegen te (...):

1. te hebben nagelaten een compleet verhuurdossier aan te leggen, o.a. door geen eigendomstitel, kadastrale legger en hypothecair uittreksel op te vragen, hetgeen blijkt uit het feit dat u ondanks herhaaldelijke uitdrukkelijke vraag vanwege de Uitvoerende Kamer, gesteld bij:

- brief d.d. 13 juni 2017 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht;
- brief d.d. 30 juni 2017 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht;
- aangetekende brief d.d. 17 juli 2017 vanwege de Uitvoerende Kamer aan u gericht;

nalaat een compleet verhuurdossier voor te leggen (inbreuk op 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);

2. te hebben nagelaten de huurders, de heer (...), mevrouw (...) en mevrouw (...), correct te informeren omtrent het feit dat voornoemd onroerend goed een vakantiewoning betreft waar huurders niet hun domicilie kunnen vestigen, hetgeen o.a. blijkt uit:

- de sub 1. omschreven feiten;
- de mail d.d. 20 december 2016 m.b.t. een onroerend goed gelegen te (...) vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) gericht;
- de mail d.d. 25 april 2017 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer, ontvangen op 8 mei 2017;
- het vonnis (...) van het Vrederecht van (...)

(inbreuk op 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel VI.97 Wetboek Economisch Recht).

BESLISSING VAN DE UITVOERENDE KAMER

1. BELANGRIJKSTE GEGEVENS:

De feiten worden weergegeven in de inleidende oproeping.

2. BEOORDELING VAN DE FEITEN:

In deze achten de leden van de U.K. dat ongeacht de uiteenzetting hier klaarblijkelijk de huurders door beklagde niet volledig en hierdoor incorrect zijn geïnformeerd. Dit is een verantwoordelijkheid die enkel de vastgoedmakelaar toekomt en die zij erkent.

De wijze waarop er relatief overheen gegaan wordt welk effect dit heeft voor de huurders die hun 'uitkering' dreigen te verliezen en niet langer kunnen genieten, maakt dat de leden van de U.K. - zeker gelet op de lopende stage - wel degelijk duidt op een niet-volledig, dan wel gebrekkig en niet afoend dossierbeheer.

De leden van de U.K. achten dan ook dat een andere dan de gevorderde maatregel aangewezen voorkomt.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat een ‘berisping’ gepast is, doch vinden een vorming meer dan aangewezen nu hier een educatief sein zeker gepast en nodig is.

**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 tenlasteleggingen bewezen in hoofde van (...).

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

Legt haar uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt haar bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren, specifiek 3 uur aangaande de samenstelling van een verhuurdossier en 3 uur aangaande de verhuurcontracten**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal binnen 12 maanden een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

(...)