

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3275**

verstek

Van 30 maart 2018

Dossier : T9221

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar voerde op een oncollegiale wijze publiciteit. Ze impliceerde dat andere makelaars aan te hoge erelonen werken. De vastgoedmakelaar krijgt door de Uitvoerende Kamer een waarschuwing opgelegd.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de sanctie van waarschuwing zou worden opgelegd.

Aangeklaagde, volgens eerder meegedeelde schriftelijke nota vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gelezen in zijn middelen en verweer.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **30 maart 2018** 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. T9221

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar de algemene eer en waardigheid die inherent zijn aan het beroep te hebben geschonden en u oneervol ten aanzien van uw collega's te hebben gedragen door reclame te maken voor uw diensten met flyers waarop de volgende slogans zijn te vinden:

“GARANTIE op LAAGSTE ereloon in de vastgoedmarkt !

Elders goedkoper ? ...onmogelijk !

Contacteer ons, en wij doen nog beter!”

wat impliceert dat u stelt dat alle andere makelaars aan te hoge erelonen werken en bovendien een race to the bottom inzake erelonen initieert nu u garandeert steeds onder de laagste gekende erelonen te zullen duiken, hetgeen onvermijdelijk zal leiden tot het hanteren van erelonen die niet rendabel zijn en onverenigbaar met een waardige uitoefening van het beroep, hetgeen blijkt uit de door u gehanteerde flyer waarin u via het kantoor (...) uw diensten aanbiedt (inbreuk op artikel 1 en 25 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:

De leden van de U.K. nemen kennis van het dossier, de oproeping, de vordering van de juridisch assessor en de eerder neergelegde nota d.d. 10.01.2018.

1.

Aangeklaagde is opgeroepen ter verantwoording van zijn handelen in het kader van art. 1 en 25 van de plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006.

2.

De stukken in het dossier dienen getoetst aan de norm van een waardig en integer vastgoedmakelaar die zijn beroep in volle waardigheid en onafhankelijkheid voert.

3.

De publiekelijke melding dat aangeklaagde ALTIJD een LAGER ereloon zal toepassen is geenszins en louter als ‘marketing’ op te vatten.

Het getuigt van weinig integriteit en eigen waardering waar deze de raming van diens ereloon niet baseert op eigen merites, maar aanpast aan het eerder vooropgesteld ereloon door een ander makelaar.

Tegelijk getuigt het - zij het misschien niet uitdrukkelijk - doch met onmiskenbare allusie, als dat elke andere vastgoedmakelaar steevast diens ereloon te hoog stelt.

4.

Dergelijke propaganda strookt niet binnen het makelen noch binnen de collegialiteit, maar vooral en in geen enkel opzicht met een integere en waardige wijze van zichzelf op een onafhankelijke wijze aanbieden.

‘Beter’ makelen is inhoudelijk en moet worden gewaardeerd; doch dergelijke wijze van promoten is op deontologisch vlak ontoelaatbaar.

De flyer is niet neutraal, noch promoot deze de diensten van aangeklaagde aan sich.

De leden van de U.K. beoordelen anno 2018.

De leuze ‘Dash wast witter dan wit’ verwijst niet naar ‘OMO’ en is daarom toelaatbaar.

Het betreft een kwaliteit die wordt aanprezen en geenszins een loutere prijzenslag, noch meting t.o.v. een ander product (in deze makelaar).

De alludering ‘*elders goedkoper?...onmogelijk!*’, stelt elke prijszetting door gelijk wie in bevraging en strookt niet met de voorschriften van de deontologie, noch met het ideëngoed van de WER.

Het betaamt niet middels promotie van zichzelf, elk ander en gelijk wie te beschimpen als zouden deze ongepast een te hoog ereloon/commissie bemiddelen.

De leden van de U.K. hopen dat aangeklaagde, die zich niet ter zitting heeft aangeboden en louter schriftelijk verweer heeft gevoerd, het ná deze beslissing effectief en gegarandeerd beter zal aanpakken.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. achten de inbreuken bewezen en menen dat de sanctie van waarschuwing passend is.

**OP DEZE GRONDEN
BIJ TOEPASSING VAN ARTIKEL 47 VAN HET KB VAN 20/07/2012
DE UITVOERENDE KAMER**

In eerste aanleg wijzende, en **bij verstek.**

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.**