

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3238**

Van 9 februari 2018

Dossier : T9246

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

Samenvatting:

De vastgoedmakelaar-bemiddelaar zou zelf een onderscheid tussen kandidaat-huurders hebben gemaakt zonder dat hij hiertoe bevoegd was, en op deze manier de opdrachtgever een kans te hebben ontnomen om te verhuren aan een geïnteresseerde. Aangeklaagde krijgt een waarschuwing als sanctie.

(...)

RECHTSPLEGING

1. NAAR DE VORM :

(...)

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

Aangeklaagde, vertegenwoordigd door Mter. (...), wordt gehoord in diens middelen en verweer.

De raadsman vangt aan en vraagt vrijspraak.

Dhr. (...) is 3^e, op moment van contact was deze geenszins te aanzien als kandidaat-huurder. De raadsman gaat het debat aan en vraagt of wat geldt in strafrecht niet ook moet gelden in tuchtrecht. Voorts stelt deze de vraag of een voorafgaande selectie van kandidaten met oog op het overmaken van de gegevens aan de verhuurder een tuchtrechtelijke fout uitmaakt ? Dan wel anders geformuleerd; is het maken van een 1^e selectie zonder overleg met de opdrachtgever een tuchtrechtelijke inbreuk; dan wel kan dit overleg nog op een later moment (zoals nu ?!) nog gebeuren ? De raadsman meent dat er geen enkele tuchtrechtelijke bepaling is die dit de makelaar ontzegt. Zeker gelet op het gegeven in casu dat er geen bindend bod geformuleerd geweest werd; wat de selectie tot aanvaardbare kandidaten vrij laat.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **9.02.2018** 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. T9246

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) zelf een onderscheid tussen kandidaat-huurders te hebben gemaakt zonder dat u hiertoe bevoegd was, en op deze manier uw opdrachtgever een kans te hebben ontnomen om te verhuren aan een geïnteresseerde, meer bepaald door zelf te beslissen geen bezichtiging toe te staan aan de heer (...), hetgeen blijkt uit uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer d.d. 19 september 2017 waarin u stelt:

“Als wij die man in een appartement steken, dan staat de ganse blok in een mum van tijd in rep en roer. Hij is enorm agressief als iets hem niet zint. De woning was bovendien ook niet in de beste staat van onderhoud. Als je uw eigendom al niet goed onderhoud, wat zal je dan doen in een huurpand? Iedereen heeft natuurlijk een eigen criteria qua netheid, maar dit was zeker niet hetgeen wij als huurder voor ogen hebben.”

(inbreuk op artikel 1 en 38 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, het schriftelijk verweer voorafgaande de zitting, als het mondeling verweer ter zitting.

De leden van de U.K. stellen de ‘gedrevenheid’ vast van de raadsman tot enige intellectuele tot juridische en tot bijna filosofische vraagstellingen.

De leden van de U.K. menen evenwel dat het discussiepunt in deze beperkt dient gehouden tot het essentieel voorliggend vraagstuk.

De klacht in deze zaak slaat op het gegeven dat aangeklaagde op eigen oordeel zonder overleg - en mogelijk met kennis van gegevens uit een al dan niet recent verleden - meent zich te kunnen veroorloven zelf uit te maken of het zinvol is, zijn opdrachtgever mee te delen dat er zich kandidaten hebben aangeboden tot het huren van het pand welk aangeklaagde in opdracht had tot verhuren.

Er ligt in deze niet het minste objectief gegeven voor waaruit blijkt dat aangeklaagde informatie aan de eigenaar heeft overgemaakt van de aanvrager/klager.

Volledigheidshalve kan hier melding worden gemaakt dat de juridisch assessor gedurende de zitting te kennen heeft gegeven aan de raadsman van aangeklaagde dat deze het niet eens is met de procesnota.

Er is de aanvankelijke klacht, dewelke een herkwalificatie niet weerhoudt.

Het al of niet geven van een ander volgnummer heeft geen relevantie.

De saisine van de U.K. bestaat middels de oproeping door de assessor.

Omtrent het legaliteitsbeginsel; geen vergrijp zonder wet - verwijst de juridisch assessor terecht naar art. 1 van de Plichtenleer bij K.B. van 27 september 2006 en in werking vanaf 17.12.006.

Of dit nu een ‘*catch all-inn*’ -artikel dient genoemd of niet, kan de kwestie niet vormen.

Het discussiepunt tussen de raadsman en de juridisch assessor omtrent het onderscheid van straf- en tuchtrecht moet ook niet in dit kader behandeld.

De leden van de U.K. hebben enkel hoedanigheid, bevoegdheid middels de reglementaire bepalingen en passen deze toe.

Er is niet in het minst aangetoond geworden dat aangeklaagde over een mandaat beschikte die te kennen geeft, dat hij mocht uitmaken welke kandidaat wel of niet valabel konden worden geacht, alvorens de gegevens mee te delen aan de eigenaar.

Zodat het passend is, conform de tuchtreglementering, dat aangeklaagde elke aanbieder te kennen geeft aan zijn opdrachtgever.

Alsook dat elke aanbieder/kandidaat op een correct en waardige wijze te woord wordt gestaan en de correcte informatie aangaande het specifieke pand wordt meegedeeld.

De leden van de U.K. hebben in huidige zaak - zeker gelet op de overgemaakte stukken - de innerlijke overtuiging dat aangeklaagde de ‘wil’, dan wel ‘eigen beoordeling’ omtrent de kandidaat zelf, bóven zijn opdracht heeft gesteld.

Het is geenszins eigen aan een integer en waardig gedrag - een makelaar eigen - om ondanks het mandaat, zijn opdracht een ‘eigen’ invulling te geven; in deze om zelf en zonder overleg met de opdrachtgever selectie te maken en geen overleg te plegen, evenmin informatie over te maken. Immers, hieromtrent wordt niet het minste bewijs geleverd.

In verwijzing naar de wetgeving aangaande discriminatie en de ongepaste willekeur dienaangaande, waarbij elke inbreuk bewezen is verklaard zolang het tegenbewijs niet geleverd wordt. In huidige zaak heeft aangeklaagde zijn opdracht vervuld - doch in dié mate dat hij zijn overtuiging omtrent de aanvrager en diens eerdere ervaring met deze persoon - dermate een rol heeft toegelaten, dat de aangeklaagde niet op een correcte wijze álle belangen heeft behartigd.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. menen dat de inbreuk op art. 1 en 38 van de Plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, bewezen.

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 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.**