

# Advies 755

**dinsdag 18 juni 2024**

Jan Meerts  
Bestuurder deontologie, tucht en regulering

## Onverenigbaarheid – verhuur Airbnb

Voor het onderscheid tussen een verhuring in het kader van het beheer van het eigen patrimonium en de voorgestelde verhuring via Airbnb, lijkt het dat de verhuring van het eigen patrimonium niet als handel en nijverheid kan worden aanzien; dat heeft in principe geen commerciële insteek. Verhuring via Airbnb kan daarentegen in sommige gevallen wel degelijk als een handelsactiviteit worden beschouwd, doch niet in deze.

## 1 Vraag

U stelt zich de vraag in welke zin een verhuring in het kader van het beheer van eigen patrimonium verschilt van de voorgestelde verhuring via Airbnb en welke criteria eventueel door u dienen te worden toegepast bij het maken van dit onderscheid.

Ik verleen u volgend advies.

## 2 Advies

Artikel 437 lid 1.3° Ger.W. stelt dat het beroep van advocaat onverenigbaar is met het drijven van handel of nijverheid.

Onverminderd de toepassing van artikel 437 Ger. W. zijn volgens artikel 11bis van de Codex Deontologie voor Advocaten andere activiteiten verenigbaar met het beroep van advocaat, voor zover de volgende voorwaarden vervuld zijn:

- de advocaat heeft zijn stafhouder minstens één maand op voorhand omstandig en gedetailleerd geïnformeerd over deze andere activiteit en hierbij schriftelijk toegelicht dat die activiteit zal uitgeoefend worden in overeenstemming met artikel 11 van de Codex; en
- bij de uitoefening van die activiteit eerbiedigt de advocaat steeds de beginselen van waardigheid, rechtschapenheid en kiesheid.

In casu rijst de vraag of het te huur stellen via Airbnb van een verdieping van de gezinswoning van een advocaat en haar partner, met wie ze wettelijk samenwoont, voor een periode van maximaal 2 maanden per jaar, al dan niet een onverenigbaarheid inhoudt zoals bepaald in art.437 Ger.W.

Door de stafhouder van Brussel werd reeds in 2019 beslist dat er geen bezwaar is tegen een verhuur via Airbnb.

De stafhouder van West-Vlaanderen maakte in 2020 ook geen bezwaar tegen de hoedanigheid van de advocaat van bestuurder van een eigenlijke B&B van de ouders en 2021 evenmin tegen het zelf uitbaten van een B&B en een paardenfokkerij.

De door advocaat ingevulde vragenlijst maakt duidelijk dat de voorgenomen activiteit geen activiteit is van een ondernemer. Er wordt evenmin een verwarringsgevaar gecreëerd ten aanzien van haar cliënteel of ten aanzien van rechtzoekenden.

De verhuur van een verdieping van de gezinswoning is m.i. in deze dan ook niet onverenigbaar met het beroep van advocaat. Het verhuren gedurende maximaal 2 maanden per jaar wordt in deze specifieke context niet gezien als het drijven van handel en nijverheid.

Uiteraard zal de advocaat erop toezien dat de verhuur haar onafhankelijkheid en beroepsgeheim in de uitoefening van het beroep van advocaat niet schendt en dat zij ieder belangenconflict vermijdt.

Op uw meer algemene vraag naar het onderscheid tussen een verhuring in het kader van het beheer van het eigen patrimonium en de voorgestelde verhuring via Airbnb, lijkt het me dat de verhuring van het eigen patrimonium niet als handel en nijverheid kan worden aanzien; dat heeft in principe geen commerciële insteek. Verhuring via Airbnb kan daarentegen in sommige gevallen wel degelijk als een handelsactiviteit worden beschouwd, doch niet in deze.

Het bepalen van algemene criteria om daar een concreet onderscheid in te maken, is vrijwel onmogelijk. Niet elke situatie zou onder de te algemene criteria te bevatten zijn. Elke situatie vraagt een concrete en dus casuïstische benadering.

Het is evident dat de advocaat bij de verhuring via Airbnb alleszins en hoe dan ook steeds voldoende aandacht moet hebben voor het respect van de kernwaarden van het beroep.