

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3528**

Van 5 juli 2019

Dossier : T10080

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

Samenvatting:

Twee vastgoedmakelaars-bemiddelaar werden opgeroepen om voor de Uitvoerende Kamer te verschijnen aangezien in het kader van de verkoop van een woning de opdrachtgever geadviseerd werd om een bod te aanvaarden van kandidaat kopers waarmee de vastgoedmakelaars een professionele relatie hadden, ook nadat een eerder (hoger) bod van een andere kandidaat-koper reeds werd aanvaard. De Uitvoerende Kamer achtte hierbij de inbreuk op artikel 39 van de deontologie bewezen. Sanctie: een berisping.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering.

De rechtskundig assessor vordert dat elk van aangeklaagden voor de identieke feiten een identieke sanctie zou worden opgelegd van berisping meer 6 uur permanente vorming.

Aangeklaagden, (...) in eigen naam en in aanwezigheid, (...), vertegenwoordigd door Mter. (...), worden gehoord in hun middelen en verweer.

Dhr. (...) vangt aan met zijn verweer.

Hij kan de assessor wel volgen.

Hij heeft geen grof weerwoord.

Er is sprake van een ongelukkige dan wel misplaatste en slechte communicatie.

Hij betuigt zijn akkoord met de gevorderde sanctie, met dien verstande dat hij verkiest geen extra uren permanente vorming opgelegd te krijgen.

Mter. (...) voor aangeklaagde (...) verwijst naar de stukken en de nota die hij ten behoeve van aangeklaagde (...) heeft opgemaakt en tegelijk overlegt.

De raadsman wil wijzen naar de chronologie, die weliswaar correct, doch ietwat te eenzijdig is geschetst geworden door de rechtskundig assessor.

Immo (...) had een eigendom te koop.

(...) was geïnteresseerd en heeft een bezoek willen forceren.

Die man is rechtstreeks tot één van de eigenaars geweest met iets wat lijkt op een compromis, heeft een bod gedaan, dat zou zijn aanvaard.

Dit is zo gecommuniceerd geweest aan (...).

Die is op zijn beurt iets te voortvarend hiermee omgesprongen en afgegaan op voornoemd akkoord en het mondeling instemmen van de zus, middels monde van de broer/verkoper die deze dit vooraf mondeling had meegedeeld.

Er is aldus iets te snel een compromis opgemaakt geweest.

Blijkbaar was er een mondeling bod van een andere derde partij - tegen de vooropgestelde prijs, hoger dan het bod van (...). Wat ook blijkt uit de vraag van (...) die de vraag stelt of haar toestemming er niet aan toe doet. Dan wel dat er te veel geloof gehecht geweest is aan wat Dhr. (...) heeft gezegd.

Partijen hebben samengezeten en het was uiteindelijk nodig te kiezen aan wie men het goed nu ging verkopen. De zus voelde zich gepasseerd door de broer bij het mondeling akkoord

aan (...) (die overigens direct cliënte op burgerrechtelijk vlak gedagvaard heeft in het bekomen van een schadevergoeding).

De nodige stukken waren in bezit van cliënte, er was evenmin sprake van schijnmandaat aan de notaris. Er is hoogstens sprake van een voortvarend handelen door zo vlug de compromis rond te sturen zonder het mandaat van alle verkopers.

De verkopers hebben uiteindelijk gekozen om in te gaan op het hoogste bod.

De raadsman wil wel nog even wijzen op het civielrechtelijk aspect, meer bepaald dat (...) wel heel vlug een dagvaarding heeft gelanceerd en niet eens gevorderd heeft dat zijn bod/koop zou doorgaan, doch wel instant en louter een schadevergoeding heeft gevorderd.

Dit zelfs nog voor dat de verkopende partijen hun akkoord hebben betuigd met het hoogste bod. Waarmee de raadsman wil wijzen dat de klagende partij zelf niet zonder zonde is – cfr. dat hij zelf op eigen houtje is afgestapt op 1 van de verkopende partijen zonder acht te slaan op het exclusief mandaat van cliënte.

Reden waarom de raadsman meent dat een tuchtrechtelijke sanctie/maatregel een stap te ver is, daar hij meent dat het handelen in hoofde van zijn cliënt niet fout kan worden genoemd.

Het is partij (...) die forceert - voorhoudende dat hij één van de stichters van het BIV is – duidende dat deze man geenszins overeenstemt met de gebruikelijke naïeve koper.

(...) is te goedgelovig geweest.

(...) kan niets verweten worden.

Subsidiair vordert de raadsman voor aangeklaagde (...) een vermaning met uitstel.

Op tussenkomst van één van de leden van de U.K. wordt meegedeeld dat aan de hand van het dossier er minstens toch meer is dan louter de indruk, dan wel de overtuiging, dat beide aangeklaagden aan het dossier hebben gewerkt.

Voorts dat elke aangeklaagde steeds geducht moet zijn dat kopende partijen niet steeds de meest nobele intenties hebben.

Waarop de raadsman repliceert en verwijst naar wat hij heeft meegedeeld, stellende dat hij niet inziet hoe aangeklaagde (...) het beter kon oplossen dan de verkopers de keuze te bieden aan wie zij wensten te verkopen.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **05/07/2019** 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. T10080

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), nadat de verkoper van voormeld onroerend goed, de heer (...), een bod van kandidaat-koper (...) had aanvaard, uw opdrachtgever te hebben geadviseerd om een bod te aanvaarden van andere kandidaat-kopers, bvba (...) en bvba (...), waarmee u een professionele relatie heeft, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 19 juni 2018 voor voormeld onroerend goed;

- het ontwerpcompromis voor voormeld onroerend goed, waarin de heer (...) als koper staat vermeld;

- de mail d.d. 26 september 2018 vanwege de heer (...) aan u gericht waarin wordt gesteld:

“Beste (...),

*Hierbij de gevraagde gegevens... **Maar** de kopende partij is mijn vennootschap.”;*

- uw mail d.d. 26 september 2018 aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

*“Het voorontwerp koopovereenkomst is verzonden aan de verkoper.
Ik hou u op de hoogte.”;*

- uw mail d.d. 1 oktober 2018 aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

*“In bijlage ter lezing de verkoopovereenkomst.
Graag ter plaatse op ons kantoor te komen tekenen.*

De verkoper zal u nog contacteren om een geschikte datum te bepalen.”;

- uw mail d.d. 1 oktober 2018 aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“De notaris van de zus wenst volgende inhoud op te nemen in de verkoopovereenkomst:

[...]

Graag nog uw reactie op deze inhoudswijziging.”;

- uw mail d.d. 2 oktober 2018 aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Beste,

*Van welke rekening zal het voorschot komen?
Kunnen wij alsnog overeenkomen dat het voorschot op onze derdenrekening komt?”;*

- uw mail d.d. 4 oktober 2018 aan notaris (...) en de consoorten (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Ik n’y a pas des option/offres ni des acceptations écrites.” ;

- de mail d.d. 5 oktober 2018 vanwege de heer (...) aan u gericht waarin wordt gesteld:

“Heeft U al iets vernomen van Dhr (...) wanneer we samenkomen om de compromis te tekenen?”;

- uw mail d.d. 5 oktober 2018 aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Beste,

*Zaterdag is niet mogelijk. Dinsdag kan de afspraak dan doorgaan.
Een uur heb ik nog niet gekregen. Dhr. (...) zegt dat uw beiden ook apart kunnen tekenen.*

De zus kan geen dag vrijmaken in de week.

Er is een aangetekende brief naar de verkopers verzonden met de eis geen compromis te tekenen. Gezien ze een optie hadden gevraagd.

Deze was mondeling.

Ik zei u dus dat er andere kandidaten waren, deze willen de koop alsnog zelf bekomen en doen dit door de verkoper aan te schrijven.

Hierbij bent u ook op de hoogte van dit euvel.”;

- de mail d.d. 11 oktober 2018 vanwege de heer (...) aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Deze kandidaten zijn contacten waarmee wij reeds gewerkt hebben en waarmee wij een goede, professionele en correcte ervaring hebben.

Deze kandidaten hebben in samenspraak met dhr. (...) een mondelinge optie gekregen. Eveneens werden door dhr (...) reeds prijsvoorwaarden gegeven.

De optie werd door ons mondeling verlengd, aangezien zij nog aan het wachten waren op verdere gegevens en het akkoord van de gemeente.

Op 24/09 krijgen wij groen licht van de kandidaten om over te gaan tot ondertekening van de verkoopovereenkomst, aangezien zijn positief bericht gekregen hebben van de gemeente Koksijde.”

- de mail d.d. 16 oktober 2018 vanwege de heer (...) aan de heer (...) gericht:

- de akkoordverklaring d.d. 10 november 2018 van de heer (...) en mevrouw (...) om voormeld onroerend goed te verkopen aan bvba (...) en bvba (...)

(inbreuk op artikel 1, 12 en 38 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

(...):

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. T10080

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te 8670 Oostduinkerke, Oostlaan 1, nadat de verkoper van voormeld onroerend goed, de heer (...), een bod van kandidaat-koper (...) had aanvaard, uw opdrachtgever te hebben geadviseerd om een bod te aanvaarden van andere kandidaat-kopers, bvba (...) en bvba (...), waarmee u een professionele relatie heeft, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 19 juni 2018 voor voormeld onroerend goed;

- het ontwerpcompromis voor voormeld onroerend goed, waarin de heer (...) als koper staat vermeld;

- de mail d.d. 26 september 2018 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Beste (...),

*Hierbij de gevraagde gegevens... **Maar** de kopende partij is mijn vennootschap.”;*

- de mail d.d. 26 september 2018 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:
*“Het voorontwerp koopovereenkomst is verzonden aan de verkoper.
Ik hou u op de hoogte.”;*

- de mail d.d. 1 oktober 2018 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

*“In bijlage ter lezing de verkoopovereenkomst.
Graag ter plaatse op ons kantoor te komen tekenen.*

De verkoper zal u nog contacteren om een geschikte datum te bepalen.”;

- de mail d.d. 1 oktober 2018 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“De notaris van de zus wenst volgende inhoud op te nemen in de verkoopovereenkomst:

[...]

Graag nog uw reactie op deze inhoudswijziging.”;

- de mail d.d. 2 oktober 2018 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Beste,

*Van welke rekening zal het voorschot komen?
Kunnen wij alsnog overeenkomen dat het voorschot op onze derdenrekening komt?”;*

- de mail d.d. 4 oktober 2018 vanwege mevrouw (...) aan notaris (...) en de consoorten (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Ik n’y a pas des option/offres ni des acceptations écrites.” ;

- de mail d.d. 5 oktober 2018 vanwege de heer (...) aan mevrouw (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Heeft U al iets vernomen van Dhr (...) wanneer we samenkomen om de compromis te tekenen?”;

- de mail d.d. 5 oktober 2018 vanwege mevrouw (...) aan de heer (...) gericht waarin wordt gesteld:

“Beste,

*Zaterdag is niet mogelijk. Dinsdag kan de afspraak dan doorgaan.
Een uur heb ik nog niet gekregen. Dhr. (...) zegt dat uw beiden ook apart kunnen tekenen.*

De zus kan geen dag vrijmaken in de week.

Er is een aangetekende brief naar de verkopers verzonden met de eis geen compromis te tekenen. Gezien ze een optie hadden gevraagd.

Deze was mondeling.

Ik zei u dus dat er andere kandidaten waren, deze willen de koop alsnog zelf bekomen en doen dit door de verkoper aan te schrijven.

Hierbij bent u ook op de hoogte van dit euvel.”;

- uw mail d.d. 11 oktober 2018 aan de heer (...) gericht waarin u stelt:

“Deze kandidaten zijn contacten waarmee wij reeds gewerkt hebben en waarmee wij een goede, professionele en correcte ervaring hebben.

Deze kandidaten hebben in samenspraak met dhr. (...) een mondelinge optie gekregen. Eveneens werden door dhr (...) reeds prijsvoorwaarden gegeven.

De optie werd door ons mondeling verlengd, aangezien zij nog aan het wachten waren op verdere gegevens en het akkoord van de gemeente.

Op 24/09 krijgen wij groen licht van de kandidaten om over te gaan tot ondertekening van de verkoopovereenkomst, aangezien zijn positief bericht gekregen hebben van de gemeente Koksijde.”

- uw mail d.d. 16 oktober 2018 aan de heer (...) gericht:

- de akkoordverklaring d.d. 10 november 2018 van de heer (...) en mevrouw (...) om voormeld onroerend goed te verkopen aan bvba (...) en bvba (...)

(inbreuk op artikel 1, 12 en 38 van de 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 assessor en het verweer ter zitting voor beide aangeklaagden, meer de nota en stukken voor aangeklaagde (...) overgelegd ter zitting zelf.

Aangeklaagden worden elk opgeroepen teneinde in hun verweer te voorzien op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 1 - 12 en 38 van de Plichtenleer zoals opgenomen in KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans sedert KB van 29 juni 2018, van kracht sedert 30 december 2018 onder artn. 1 - 12 en 39 gekend.

1.

Op grond van art. 12 is elke erkende vastgoedmakelaar gehouden zijn opdrachtgever de nodige en noodzakelijke documenten en inlichtingen te vragen, vereist voor het uitvoeren van de opdracht en tegelijk, voor zover mogelijk, hiertoe tot de nodige en passende verificaties over te gaan, teneinde enkel betrouwbare informatie over te maken aan de betrokken personen. Wanneer duidelijkheid niet mogelijk is, zonodig voorbehoud formuleren.

Tegelijk de opdrachtgever informeren over elke nieuwe gebeurtenis waarvan hij op de hoogte is die een weerslag kan hebben op diens rechten en verplichtingen.

Op grond van art. 38 (art. 39 volgens de nieuwe Plichtenleer) zal de vastgoedmakelaar elk belangenconflict vermijden en de opdrachtgever informeren over elke situatie waar de eventuele medecontractant van de opdrachtgever een persoon is waarmee hij een morele, familiale of juridische band heeft.

2.

Ter zake blijkt uit het voorliggend dossier en stukken dat er mondeling meer aan de hand is geweest en de chronologie van de stukken doorkruiste; dat dit zowel aangeklaagden als de andere betrokken partijen betreft.

Doch met het significant onderscheidend gegeven dat elk van aangeklaagden als professioneel en erkend vastgoedmakelaar op elk moment en in elk aspect correct dienden te handelen, conform de wetgeving en reglementering, inclusief de deontologie.

3.

De leden van de U.K. menen zich te moeten onthouden van enig oordeel betrekking hebbend op het burgerrechtelijk aspect, zijn hiertoe evenmin bevoegd.

Tuchtrechtelijk zijn de inbreuken, naar oordeel van de leden van de U.K., zoals opgesomd in de oproeping t.a.v. elk van de aangeklaagden evenwel vaststaand, doch wel als volgt.

In hoofde van aangeklaagde (...) is er de voortvarendheid in te gaan op de mededeling dat enkel Dhr. (...) akkoord ging met het bod van Dhr. (...).

Enig belangenconflict/zekerheid instemming en noodzakelijk akkoord van Mevr. (...) volgend op dit mondeling akkoord heeft deze niet aangezet tot enig voorbehoud, wel integendeel, immediaat werd door hem overgegaan tot de opmaak van de compromis.

Het aspect van enig ander 'mondeling' bod nog niet te nader meegedeeld, aan geen van de partijen.

Een inbreuk op grond van art. 12 is hiermee bewezen, een inbreuk op art. 38 kan niet weerhouden worden in hoofde van aangeklaagde (...).

In hoofde van aangeklaagde (...) is er de kennis dat een eerder en gekende professionele relatie geïnteresseerd was - het zogenaamd mondeling (eerder) bod blijkt nergens uit - evenmin de prijs - nog minder de tijdige communicatie hiervan aan de opdrachtgevers.

Op grond waarvan de leden oordelen dat in hoofde van aangeklaagde (...) de inbreuk zowel op grond van art. 12 als art. 38 bewezen is.

4.

Elke van beide aangeklaagde heeft inbreuken begaan waarmee elk de eer en waardigheid van het beroep geschonden heeft en een inbreuk heeft begaan op grond van art. 1 van voornoemde Plichtenleer.

3. STRAFMAAT:

Hoewel de inbreuk op grond van art. 38 in hoofde van aangeklaagde (...) niet kan weerhouden worden, zijn de leden evenwel van oordeel dat de toedracht van diens handelen aanleiding geweest is tot een weinig verkwikkend verloop.

Voorts in hoofde van aangeklaagde (...) delen de leden van de U.K. allerminst de overtuiging als zou deze geen uitstaans hebben gehad met het handelen van aangeklaagde (...) en niet de minste fout kan worden toegewezen, waarmee deze de toedracht van diens eigen (inclusief niet-)handelen ontkent.

Professionele makelaars worden net aangezocht voor een professioneel en gunstig verloop bij het overdragen van een eigendom en dit omwille van hun kwaliteiten die het onderscheid maken. Waarop de opdrachtgevers vertrouwen, waarop de kandidaat kopers, in deze beiden werkzaam (geweest) in het vastgoed, eveneens moeten kunnen vertrouwen.

De leden van de U.K. roepen elk van aangeklaagden op deze professionele eer die hun als erkend vastgoedmakelaar toekomt op elk moment en in elk dossier voortaan bekwaam en in waardigheid te behartigen zoals het betaamt, past en ook verwacht en verlangd wordt.

**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 (...) en de heer (...).

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

Legt hen elk uit dien hoofde de sanctie op van **berisping.**

Legt hen elk bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren aangaande deontologie**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagden zullen **uiterlijk op 31 december 2019** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

Het bewijs van de volbrenging van de vorming dient tijdig en op eigen initiatief te worden overgemaakt.

(...)