

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3676**

Van 20 mei 2020

Dossier : T10888

Inzake (...) (B.I.V. nr. 202955)

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-bemiddelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, geïnteresseerden hebben misleid met betrekking tot de essentiële kenmerken in de publiciteit, nl. dat een deel van de achterliggende landbouwgrond niet mee werd aangeboden en dat er geen voorkooprecht op voormeld onroerend goed rust. De leden van de U.K. stellen dat dit bewezen voorkomt, en leggen een waarschuwing als sanctie op. Bijkomend moet de vastgoedmakelaar ook opleidingen aangaande de samenstelling van een verkoopdossier ten belope van 3 uren volgen.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een eenvoudige waarschuwing zou worden opgelegd, meer 3 uur permanente vorming, zo de U.K. hiertoe zou besluiten gelet op de samenstelling van het dossier.

Aangeklaagde, bijgestaan door Mter. (...), wordt gehoord in haar middelen en verweer.

De raadsman wil inpikken op de uiteenzetting van de rechtskundig assessor en meent dat het misleidend is als zou het voorkooprecht niet zijn meegedeeld.

De raadsman stelt dat dit het stuk grond betreft dat niet mee opgenomen was in het voorwerp tot verkoop.

Dit voorkooprecht heeft slechts betrekking op een stuk landbouwgrond.

Voorts verwijst zij naar de voorgebrachte administratie en verwijst naar het feit dat de woning gelegen is in woongebied en vergund was.

Dit slaat geenszins op het stuk landbouwgrond.

De publicatie/advertentie sloeg dan ook enkel op de woonst/villa.

Er wordt verwezen naar de schatting ten tijde van augustus 2018 waarbij enkel de woonst en het achterliggend perceel werden geschat.

Tussenin, is mondeling meegedeeld geworden dat dit ander achterliggend stuk thans ook in eigendom is van de verkopers.

Te meer er geen aanduiding van begrenzing de facto / de visu aanwezig is.

Enkel het linker deel van de aangrenzende grond behoorde tot het te koop aangeboden goed.

Op grond waarvan de raadsman meent dat zij geheel conform heeft gepubliceerd, nu slechts 1 lot werd mee te koop aangeboden.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt toegelicht dat de waardbepaling plaats had omstreeks augustus/september 2018 en dat gelet het feit dat het de zoon van de eigenaars was

die aangeklaagde contacteerde, deze geen eigendomstitel kon voorleggen aangaande die achterliggende grond.

Waarop aangeklaagde meedeelde dat zij zich hiertoe geheel en volledig had gebaseerd op de gegevens uit Geopunt en Cadgis.

Voorts mededelend dat het ander lot eerder en voorafgaand beloofd was aan de buur en dat de omvang hiervan niet gekend was.

De klager die álles wou kopen voor dezelfde prijs was nogal opdringerig.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verzocht mee te delen/te bevestigen of de publicatie enkel het perceel met woonst betrof.

Waarop werd meegedeeld dat de situatie nogal moeilijk was.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hoger vermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **20/05/2020** 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. T10888

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...) geïnteresseerden in uw publiciteit voor voormeld onroerend goed te hebben misleid met betrekking tot essentiële kenmerken betreffende dit onroerend goed, nl. dat een deel van de achterliggende landbouwgrond niet mee werd aangeboden en dat er geen voorkooprecht op voormeld onroerend goed rust, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 6 december 2018 voor voormeld onroerend goed;

- uw infobrochure voor voormeld onroerend goed waarin staat vermeld:

“Unieke tuin met idyllisch uitzicht!

[...]

Voorkooprecht: Nee”;

- de notariële verkoopakte d.d. 4 december 2007 met betrekking tot voormeld onroerend goed waarin een voorkooprecht is opgenomen;

- uw mail d.d. 18 juni 2019 aan de heer (...) en mevrouw (...) waarin u stelt:

“Beste (...)

Allereerst proficiat met de aankoop van de woning te (...)!”;

- de mail d.d. 19 juni 2019 vanwege de heer (...) aan u gericht;
- uw mail d.d. 21 juni 2019 aan de heer (...) en mevrouw (...) aan u gericht;
- uw mail d.d. 21 juni 2019 aan de heer (...) en mevrouw (...) waarin u stelt:

“In bijlage stuur ik het plan met aanduiding (donkere lijnen) hoe het aangeboden wordt. Neem het rustig samen door dit weekend, dan spreken we elkaar maandag. Nogmaals, als dit voor jullie een breekpunt zou zijn, kan er altijd op teruggekomen worden.”;

- de mail d.d. 13 juli 2019 vanwege de heer (...) en mevrouw (...) aan u gericht;

- het schrijven d.d. 31 juli 2017 vanwege de Dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente (...) aan notaris (...) inzake de aanvraag d.d. 3 juli 2019 van de stedenbouwkundige gegevens van voormeld onroerend goed

(inbreuk op artikel 1, 12 en 53 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17 december 2006, deze inbreuk werd tevens voorzien in artikel 1, 12 en 55 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018).

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. verwijzen naar het dossier, de oproeping, de vordering van de rechtskundig assessor alsook het verweer voorafgaand de zitting middels conclusie en overlegging stukkenbundel als de uiteenzetting ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in haar verweer te voorzien op de tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1, 12 en 53 van de Plichtenleer zoals opgenomen bij KB van 27 september 2006, in werking sedert 17 december 2006 en thans sedert het KB van 29 juni 2018, van kracht sedert 30 december 2018 en gekend onder de artn. 1, 12 en 55.

Art. 12 van voornoemde Plichtenleer noopt elke erkende vastgoedmakelaar tot het opvragen van de nodige documenten/inlichtingen noodzakelijk voor het uitvoeren van de opdracht en tot het overgaan van de nodige verificaties; opdat derwijze op een correcte wijze betrouwbare informatie wordt overgedragen aan elk bij de opdracht betrokken personen.

Art. 55 van voornoemde Plichtenleer noopt elke erkende vastgoedmakelaar ertoe om in de publicatie niemand te misleiden aangaande de beschikbaarheid en de essentiële kenmerken van het goed dat deze aanbiedt.

De leden van de U.K. verwijzen naar de elementen in het dossier.

De publicatie met oog op te koop aanbieden van het desbetreffend pand/woonst/villa gelegen te (...) slaat op :

“een goed gebouwde, mooie villa op droomlocatie te (...), in aantrekkelijke woonwijk op 3 min. fietsen van winkels, scholen, openbaar vervoer.. met o.a. een zeer ruime, lichte

woonkamer, 4 ruime slaapkamers, 1 badkamer, dubbele inpandige garage. Unieke tuin met idyllisch uitzicht !”

De omschrijving van de villa geeft voorts :

“de tuin is 100 % genieten. De breedte van het perceel geeft veel privacy. Volle hagen, mooie bomen, volgroeide planten zorgen voor een natuurlijk tuingevoel. Het uitzicht is absoluut uniek..kortom een droomplek !”

De gegevens publicatie vermelden 347 m2, op een oppervlakte van 2250 m2.

Zover de brochure gegevens.

De chronologie zoals uiteengezet bij verweer middels besluiten en ter zitting, wijzigt niks aan de publicatie, die - en dit is een feit - slechts de ‘villa’ te koop aanbiedt en niet een of ander aanpalend stuk grond hierbij (ongeacht de aard ervan).

Meer, de schatting zelf ligt niet voor, noch de opdracht hiertoe - op grond waarvan uit niets kan worden opgemaakt dat de eerder geschatte prijs al/niet mee inbegrepen het stuk/lot 1 aanpalend, aangrenzend lot betrof.

Zowel lot 1 als lot 2, achterliggend en aanpalend, beide in eigendom van de verkopers, betreft ‘landbouwgrond’ en is niet in de publicatie opgenomen geweest.

Derwijze dat het verweer, als zou het aspect van het voorkeepsrecht op lot 2 niet zijn weergegeven en geen inbreuk vormen - want niet behorend tot de opdracht - niet afdoend kan worden genoemd, nu lot 1 wel tot de opdracht behoorde (voor zover begrepen uit conclusies en mondelinge uiteenzetting ter zitting) en evenmin in de publicatie was opgenomen.

Voorts is tegelijk de aanbieding van lot 1, het achterliggend en aanpalend stuk landbouwgrond, niet omschreven in de publicatie en valt niet op te merken aan de hand van de publicatie als zijnde mee voorwerp van de verkoop.

Derwijze dat de inbreuk op art. 12 afdoende bewezen is, nu de publicatie lot 1 niet bevat.

Tevens is de inbreuk op art. 55 hierbij afdoende bewezen.

Het is elke erkende vastgoedmakelaar geboden en gehouden zich steevast in elke omstandigheid en ten aanzien van elkeen steeds geheel in eer en waardigheid als professioneel op te stellen, teneinde elke gegadigde verkoper/koper/betrokkene juiste informatie te verschaffen.

De leden van de U.K. stellen vast dat de inbreuk ten laste van aangeklaagde voor elk onderdeel bewezen voorkomt.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. verwijzen naar de uiteenzetting hierboven.

Er is een voorafgaande chronologie en ‘beperkte’ overdracht van gegevens nu de contactpersoon de zoon van de verkopers zou betreffen.

Aangeklaagde was tot meer in staat dan de loutere opvraging van gegevens middel Geopunt en Cadgis. Zelfs in de omstandigheid dat de zoon de eigendomstitel niet kon voorleggen (een en ander had kunnen uitgeklaard worden op eigen navraag via de Dienst Patrimonium Rechtszekerheid).

Reden te meer dat een professional zich ‘dubbel’ draait teneinde enkel met de juiste en vooral ook met de volledige gegevens te werken.

De ‘schatting’ enkel villa of villa én grond ?, is gebeurd zonder kennis van de eigendomstitel(s) en is in wezen ‘gebrekkig’ te noemen op zich.

Dat hieruit de opdracht voortvloeit, ontnemt nog steeds niet dat ook bij te koop aanbidding de juiste gegevens en énkkel de juiste toedracht van het voorwerp van de opdracht moet gepubliceerd; in casu, zoals uit verweer bleek en moet worden aangenomen, inclusief lot 1.

Dit blijkt evenwel niet uit de voorgelegde en gevoerde publicatie.

De verkoopsoopdracht zoals voorgelegd onder stuk 2 vermeldt ‘villa’, (...) te (...) en vermeldt geen nadere gegevens aangaande kadaster/oppervlakte.

Zo ook de publicatie die hoegenaamd met geen enkel element doet uitschijnen dat het linker achtergelegen stuk landbouwgrond mee inbegrepen zou zijn in de vraagprijs.

Derwijze dat in die zin het lot 1, links achtergelegen en aanpalend perceel landbouwgrond nergens mee werd opgenomen/geafficheerd; zelfs niet in opdracht is opgenomen.

Oftewel, de publicatie ‘enger’ zou moeten worden genoemd dan de opdracht - wijl de opdracht evenmin duidelijkheid en zekerheid verschaft omtrent het voorwerp tot verkoop.

Dat in die zin lot 2, rechts achtergelegen en aanpalend perceel landbouwgrond, voorwerp van voorkooprecht en bezwaard met erfdienstbaarheid van overgang, niet in de opdracht was opgenomen en evenmin in de publicatie werd opgenomen/behoorde - dat dit vooralsnog - gelet op totstandkoming/opdracht/publicatie - correct mag worden genoemd.

Dat niettemin de prijs van de kandidaat-kopers initieel de villa én het achterliggend perceel grond betrof.

En dat ter zitting wel te kennen is gegeven dat énkkel de gegevens van de villa werden gepubliceerd.

Derwijze dat noch de opdracht, noch de publicatie het gehele te verkopen onderwerp met afdoende zekerheid omvat en omschrijft.

Derwijze dat onduidelijkheden/onzekerheden ook onmiskenbaar hieruit voortvloeien.

Zeker nu er geen twijfel bestaat dat het de villa én links achtergelegen aanpalend stuk grond betreft dat tot voorwerp van de verkoop uitmaakt, zoals ook bij conclusies en mondeling verweer blijvend werd beweerd.

De leden van de U.K. oordelen als volgt;

**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 mevrouw (...).

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

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

Legt mevrouw (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren (specifiek aangaande de samenstelling van een verkoopdossier)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 1 september 2020** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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