

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4183**

Van 3 juni 2022

Dossier : T12945

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

Samenvatting:

Na het overlijden van een van de eigenaars van een onroerend goed zou aangeklaagde vastgoedmakelaar nagelaten hebben tijdig de nodige inlichtingen in te winnen omtrent de identiteit van diens rechtsopvolgers, inlichtingen die hem in staat moesten stellen betrouwbare informatie omtrent de identiteit van alle eigenaars over te maken aan de kandidaat-kopers. De leden van de Uitvoerende Kamer besluiten dat de inbreuk op de onderzoeks- en informatieplicht van de vastgoedmakelaar vaststaat, en leggen hem een waarschuwing en het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

De heer (...), wonende te (...) (hierna aangeklaagde), werd opgeroepen bij brief gedateerd op 28 januari 2022 **om te verschijnen voor de Uitvoerende Kamer op de openbare zitting van 4 maart 2022** teneinde er toelichting te verstrekken en er zijn verdediging voor te dragen over de tenlastelegging opgenomen in voormelde oproepingsbrief.

Deze brief werd verzonden op voornoemd adres bij aangetekende zending, overeenkomstig artikel 52 van het KB van 20 juli 2012 en werd ondertekend door de plaatsvervangend secretaris van de Uitvoerende Kamer.

Aangeklaagde werd zodoende opgeroepen **minstens 30 dagen** voor de zitting waarop hij zich diende te verantwoorden. Gedurende die periode had hij **vrije toegang** tot de dossierstukken zoals overigens blijkt uit de oproepingsbrief die melding maakt van artikel 52 van het KB van 20 juli 2012.

De Nederlandstalige Kamer ontleent haar **bevoegdheid** rechtstreeks uit de wet (artikel 9 van de Kaderwet betreffende de dienstverlenende intellectuele beroepen gecodificeerd door het Koninklijk Besluit van 3 augustus 2007, *B.S.* 18 september 2007) en is geldig samengesteld nu het aanwezigheidsquorum is bereikt overeenkomstig artikel 47 van het KB van 20 juli 2012.

Op voormelde zitting van de Uitvoerende Kamer werd deze tuchtzaak om 14.30 uur opgeroepen waarbij aangeklaagde verschijnt in persoon.

Ter zitting verklaart aangeklaagde dat hij **geen afstand** wenst te doen van zijn recht op **openbare behandeling** van de zaak.

Vervolgens verklaart aangeklaagde dat er geen redenen zijn om enig lid van de Kamer te **wraken** nadat hij daartoe uitdrukkelijk werd verzocht door de voorzitter van de Uitvoerende Kamer, overeenkomstig artikel 66 van het KB van 20 juli 2012.

Geen lid van de Kamer meent enige reden te kennen die in zijn/haar hoofde aanleiding kan zijn voor wraking.

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor stelt dat aangeklaagde een professionele fout heeft begaan - verwijst naar de feiten voorliggend, de verkoop van het appartement voor (...) te (...) in de loop van de maand maart.

Een aankoopbelofte, doch de verkoop ging niet door. De vastgoedmakelaar ging niet na wie de eigenaars waren. Ook de kinderen zijn erfgenamen. De verkoopster maakte zich sterk. Aangeklaagde beschikt over een blanco tuchtverleden. In die omstandigheden vordert de rechtskundig assessor dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing wordt opgelegd.

Aangeklaagde wordt gehoord in zijn middelen en verweer.

Ik vraag u rekening te houden met mijn onberispelijk parcours.

Ik heb de (...)prijs van (...) ontvangen.

98 appartementen, 37 woningen en garages werden verkocht zonder klachten.

De bemiddelingsovereenkomst werd ondertekend door beide eigenaars (waren man en vrouw), de man overleed kort nadien.

Er was een bod van de klagers. De vrouw heeft het bod aanvaard.

Bevestigde dat het huwelijkscontract en keuzebeding bevatte en haar die mogelijkheid verschafte.

Het schriftelijk bod werd aanvaard.

Een ontwerp van overeenkomst werd opgemaakt en doorgestuurd naar de notaris en naar de vrouw/verkoopster, geen opmerkingen werden hierop ontvangen.

De overeenkomst moest ook voorgelegd worden aan de notaris van de kopers.

Eind van de maand werd ondertekening van de overeenkomst (digitaal) voorzien.

Mevrouw/verkoopster zou samen met de kinderen aan de computer zitten; het is de schoonzoon die contact opnam. Stellend dat de prijs niet marktconform is en stelde niet te willen ondertekenen.

Ik heb nog voorgesteld te verkopen onder het BTW-stelsel, mocht van de notaris. Ze zouden dit bekijken, geen reactie meer. Later een brief, met mededeling dat de kinderen naakte eigenaar zijn en dat zij geen instemming gegeven hebben.

Aan de kopers heb ik gezegd dat ze zich tot de rechtbank moeten wenden. Ze blijven het rekken, vragen niet om het voorschot terug te storten. Middels mailbericht mocht ik vernemen dat ze dit niet wilden. De klacht volgde.

Op 23.08 ben ik in kennis gesteld van de klacht. Ik verwijs naar de brief van de advocaat van 27.04 (4 maanden voordien).

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht of hij weet/ziet waar hij in de fout ging ? Waarom hij zich hier vandaag moet komen verantwoorden ?

Enige rectie hierop bleef uit.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt verwezen naar de bemiddelingsovereenkomst en de clause sterkmaking. Waarom is dit niet overgenomen geweest in de verkoopovereenkomst ?

Waarop aangeklaagde mededeelde dat de man al gestorven was.

Waarop aangeklaagde mededeelt dat mevrouw een keuzebeding had en de verkoop zelf wou. Dat zij de eigendom wou behouden of doorschuiven naar de kinderen.

Op tussenkomst van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht wanneer hij dat huwelijkscontract heeft gezien.

Waarop aangeklaagde mededeelt dit niet gezien te hebben.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **03/06/2022** 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. T12945

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een appartement B.2.1 met overdekte parking PP1 gelegen te (...), na overlijden op 22 februari 2021 van een van de eigenaars, de heer (...), te hebben nagelaten tijdig de nodige inlichtingen in te winnen omtrent de identiteit van diens rechtsopvolgers via een overlijdensattest en een attest van erfopvolging, inlichtingen die u in staat moesten stellen betrouwbare informatie omtrent de identiteit van alle eigenaars over te maken aan de kandidaat-kopers, mevrouw (...) en de heer (...), hetgeen blijkt uit:

- het schrijven d.d. 21 september 2021 vanwege mevrouw (...) aan de Uitvoerende Kamer;

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 6 februari 2021 voor voormeld onroerend goed;

- de akte van overlijden op 22 februari 2021 van de heer (...);

- de aankoopbelofte d.d. 6 maart 2021 voor voormeld onroerend goed;

- uw mail d.d. 17 maart 2021 aan het notariskantoor (...) waarin u stelt:

“In bijlage bezorgen wij u het ontwerp van de verkoopovereenkomst betreffende voormeld pand.”;

- het bij uw mail d.d. 17 maart 2021 aan het notariskantoor (...) gevoegde ontwerp van compromis waarin enkel mevrouw (...) als eigenaar en verkoper is opgenomen;

- uw mail d.d. 14 mei 2021 aan notariskantoor (...) waarin u stelt:

“Kan u mij, in opvolging van onze opdracht tot bemiddeling bij verkoop van voormeld pand, meedelen wie en in welke mate momenteel de eigenaars zijn van voormeld pand?”;

- het schrijven d.d. 8 september 2021 vanwege uw raadsman Mter. (...) aan mevrouw (...) en de heer (...), waarin wordt gesteld:

“Bij het overlijden van de echtgenoot van mevrouw (...) werd cliënte nooit ingelicht van enige erfopvolging. Mevrouw (...) had zich trouwens bij het aangaan van de bemiddelingsopdracht sterk gemaakt als eigenaar.

U hebt vervolgens bij cliënte een aankoopbelofte ondertekend.

Deze werd aanvaard door de verkoper mevr. (...) (de zobeweerde enige eigenaar). Op het moment van het aanvaarden van deze aankoopbelofte was de echtgenoot van mevr. (...) reeds overleden.

Het weze herhaald: cliënte werd omtrent de details van de nalatenschap nooit geïnformeerd.

Op het moment dat cliënte met de getekende aankoopbelofte bij mevrouw (...) kwam, heeft zij aan cliënte mondeling bevestigd de enige eigenaar te zijn ingevolge erfopvolging.

Het is in deze context dat mevrouw (...) deze aankoopbelofte heeft ondertekend. Hierop werd u geïnformeerd over de aanvaarding van uw aanbod.”

(inbreuk op de artikelen 1, 12 en 13 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 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. nemen kennis van het dossier, de oproeping en de vordering van de rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van zijn verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 12 en 13 van de Plichtenleer zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 1 betreft de plicht in hoofde van elke erkende vastgoedmakelaar zich te gedragen naar de beginselen van eer en waardigheid en te handelen conform de wetgeving en regelgeving.

Art. 12 behelst de plicht in hoofde van elke erkende vastgoedmakelaar om aan zijn opdrachtgever de documenten en inlichtingen te vragen die noodzakelijk zijn voor het uitvoeren van de opdracht, zo nodig en binnen de grenzen van diens mogelijkheden, over te gaan tot passende verificaties teneinde betrouwbare informatie over te maken aan diegene die bij de opdracht betrokken zijn. Zo nodig duidelijkheid scheppen omtrent het voorbehoud m.b.t. de punten waarover hij geen informatie kan bekomen. Voorts de plicht om de opdrachtgever te informeren over elke nieuwe gebeurtenis waarvan hij op de hoogte is en die een weerslag kan hebben op de rechten en verplichtingen van deze laatste.

Art. 13 betreft de plicht in hoofde van elke erkende vastgoedmakelaar dat deze zich zal vergewissen van de identiteit, hoedanigheid en de precieze gegevens van zijn opdrachtgever, alsook van de toereikendheid van de bevoegdheden van deze persoon voor het doel van zijn opdracht. Dat deze de partijen informeert over het bestaan van een eventuele verbintenis tot sterkmaking.

Het betreft het onroerend goed te (...).

De bemiddelingsopdracht dateert van 06.02.2021.

Dhr. (...) - mede-opdrachtgever, kwam te overlijden op 22.02.2021.

De aankoopbelofte dateert van 06.03.2021. De aanvaarding dateert van 07.03.2021.

Het ontwerp van de verkoopovereenkomst werd aan de notaris van de verkopers toegestuurd op 12.03.2021. Dit ontwerp bevat enkel Mevr. (...) als eigenaar/verkoper.

Aangeklaagde heeft op 14.05.2021 het notaris kantoor verzocht - in opvolging van de opdracht tot bemiddeling - wie en in welke mate momenteel de eigenaars zijn van het pand.

De leden ontwaren hier enige onthutsing.

Een aankoopbelofte op 06.03.2021 kon zonder meer worden opgesteld en gesloten door Mevr. (...) alleen, zonder enige vermelding 'en plus' en dit ná overlijden van echtgenoot.

14.05.2021, pakweg iets meer dan 2 maanden later wordt door aangeklaagde pas nagevraagd wie de eigenaars zijn ?

Dat de bemiddelingsopdracht met sterkmaking werd ondertekend door Mevr. (...) is hier niet alles heiligmakend.

Dat aangeklaagde mondelinge mededelingen ontving door Mevr. (...)/verkoopster aangaande haar huwelijkscontract, noopte aangeklaagde om voorafgaand bod/aanvaarding, te handelen. Noopte aangeklaagde voorafgaand tot de nodige navraag/verificatie over te gaan. Bij gebreke aan concrete gegevens naast mondelinge mededelingen, behoorde het tot de taak van aangeklaagde over te gaan tot voorafgaande navraag en diende deze voorbehoud te formuleren.

Niet de verkoopster, Mevr. (...), moet worden geduid als de partij die aangeklaagde niet voldoende informatie zou hebben meegedeeld.

Het is aan aangeklaagde als professioneel om te weten en te beseffen dat ingevolge het overlijden van een mede-eigenaar, Mevr. (...) geen aankoopbelofte ná opdracht tot verkoop door twee eigenaars, in eigen naam zonder meer kon ondertekenen.

Dergelijke opvraging van gegevens, navraag, voorbehoud, blijkt nergens uit.

De aankoopakte d.d. 31.10.2018 geeft aan dat Dhr. (...) en Mevr. (...) gehuwd waren onder het wettelijk stelsel op 16 juni 1976 zonder huwelijkscontract, ongewijzigd.

Dit zijn aanwijzende gegevens die aangeklaagde mét kennisname van het overlijden van Dhr. (...) tot een correct handelen hadden moeten nopen. Niet het naïef aannemen dat er kortelings een keuzebeding was opgenomen. Enige telefonische bevestiging (op welke vraag door aangeklaagde ?) zonder meer door de notaris, zonder concrete gegevens, bevestiging middels email, omtrent het keuzebeding, noopten aangeklaagde tot het formuleren van voorbehoud.

Wel integendeel op 06.03.2021, dit is duidelijk ná het opvallen van de nalatenschap van de mede-eigenaar Dhr. (...), kon een aankoopbelofte worden getekend en de verkoop worden gesloten door Mevr. (...) alleen ?

Uit wat blijkt hier dat Mevr. (...) zich sterk maakt voor de erfgenamen van Dhr. (...) ?

Dit ontbreekt totaal !

Waarom werden de kopers pas in de loop van de maand augustus in kennis gesteld dat de kinderen/erfgenamen, ook eigenaar zijn ?

Het verloop van de feiten zoals blijkt uit de voorliggende stukken wijst duidelijk uit dat aangeklaagde zijn taak niet naar behoren heeft gevoerd en tekort is geschoten in zijn professionele dienstverlening, dit zowel jegens de opdrachtgever(s) als jegens de kandidaat-kopers.

De tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 12 en 13 wordt weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Een overlijden is veelal voor meerderen een lijden.

In deze heeft de gebrekkige en onprofessionele tussenkomst van aangeklaagde geleid tot een niet professioneel handelen, met leed voor de kopers in meerdere onderdelen.

Mensen die op zich, noch in het kader van de transactie, enig nadeel zouden moeten ondervinden.

De chronologie is wat ze is.

Aangeklaagde bleef op de vragen van de leden van de U.K. het antwoord schuldig.

De leden hebben het raden of dit wijst op besef of op onwetendheid in hoofde van aangeklaagde.

Vast staat dat aangeklaagde als professioneel en erkend vastgoedmakelaar in staat had moeten zijn om, zelfs na overlijden in het kader van bemiddelen en het bewerkstelligen van de transactie tot verkoop, correct te handelen.

Het moet gesteld dat dit (laat ons hopen) geen alledaags en veel voorvallend gegeven betreft. Niettemin houdt dit aangeklaagde nog steeds tot een impeccabel en correct handelen.

Geen van de partijen is correct geïnformeerd geweest.

Niet de partijen moeten fouten verweten worden, doch wel aangeklaagde als professioneel.

De leden vrezen de onwetendheid in hoofde van aangeklaagde en menen volgend oordeel passend, 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 de heer (...).

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

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

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren, specifiek 3 uur aangaande erf- en successierechten en 3 uur aangaande verkoop/de samenstelling van een verkoopdossier**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 31/12/2022** 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.