

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 4255**

Van 7 oktober 2022

Dossier: T13293

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

Samenvatting:

Aangeklaagde vastgoedmakelaar voerde, in het kader van de verkoop van onroerende goederen, publiciteit op haar website, zonder vermelding van de verplichte gegevens inzake EPC en stedenbouwkundige inlichtingen. Ook werd bij de dossiersamenstelling in het kader van twee verkoopopdrachten nagelaten actuele stedenbouwkundige inlichtingen op te vragen. Sanctie: een waarschuwing en het volgen van bijkomende opleidingen ten belope van 3 uren specifiek aangaande de samenstelling van het verkoopdossier.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor geeft aan dat dit dossier voortvloeit uit de controle en gewezen heeft op het niet weergeven van de stedenbouwkundige informatie/EPC-gegevens aangaande een onroerend goed te (...), noch het tijdig opvragen hiervan. Aangeklaagde beschikt over een blanco tuchtreger. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van waarschuwing wordt opgelegd, meer 3 uur vorming en stelt hiertoe voor het samenstellen van een verkoopdossier (deel I).

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

De raadsman vat aan met een dankwoord en excuses omwille van de onmogelijkheid tot aanwezigheid op de eerder geplande tuchtzitting en dankt voor de souplesse.

De raadsman stelt dat het BIV het goed doet; hij als raadsman heeft nog nooit controle gehad over zijn derdenrekening in 30 jaar. De steekproeven laten toe het kaf van het koren te scheiden. Cliënte is een vrij jonge vrouw. We hebben het verslag gelezen en vonden dit goed; er waren twee punten aan te merken in dit rapport.

Het reglement is recent gewijzigd; aangeklaagde had hier geen weet/kennis van. Is zij hieromtrent gebriefd ?

Op het moment van de confrontatie wisten we het niet. De feiten zijn minimalistisch.

Aangaande de panden; er wordt verwezen naar de nota.

Het betrof een moeilijk verkoopbaar pand (...), het EPC werd opgevraagd en afgeleverd, doch niet mee opgenomen in de publiciteit. Dit wordt erkend; zij is te goeder trouw.

Belangrijk; op het ogenblik van de verkoop waren de stukken voorhanden.

Er was een conflict gerezen met de notaris; cliënte heeft de bewijzen aangeleverd dat de stukken voorhanden waren; dat de koper met kennis van zaken heeft gekocht.

De (...).

De verkoper had aangegeven dat hij met notaris X wou werken en nadien met notaris Y.

Het EPC was geldig tot eind 2024.

Wist niet dat het EPC noodzakelijk was.

(...).

Hier geen opdracht voor 480, wel voor 325. Het pand 480 zegt aangeklaagde niks, is dit een typfout ?

Aangaande de strafmaat gedragen wij ons naar de wijsheid.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **07/10/2022** 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. T13293

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar:

1. in het kader van de verkoop van onroerende goederen gelegen te:

a. (...);

b. (...);

publiciteit te hebben gemaakt op uw website (...) zonder vermelding van de verplichte gegevens inzake EPC en stedenbouwkundige inlichtingen, hetgeen blijkt uit:

- de prints d.d. 9 februari 2022 van uw publiciteit voor voormelde onroerende goederen op (...);

- het verslag d.d. 21 februari 2022 met verslagnummer 2022//T13293 n.a.v. het plaatsbezoek op 21 februari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer

(inbreuk op artikel 1 en 55 van de plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 29 juni 2018, in werking vanaf 30.12.2018, op art. 5.2.6. Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening, en op art. 11.2.1. §3 Energiedecreet);

2. bij de dossiersamenstelling in het kader van uw verkoopopdracht voor de onroerende goederen gelegen te (...) en (...) te hebben nagelaten actuele stedenbouwkundige inlichtingen op te vragen die u in staat moesten stellen betrouwbare informatie over te maken aan de bij uw bemiddelingsopdrachten betrokken personen, hetgeen blijkt uit het verslag d.d. 21 februari 2022 met verslagnummer 2022//T13293 n.a.v. het plaatsbezoek op 21 februari 2022 door mevrouw (...), referendaris van de Uitvoerende Kamer (inbreuk op artikel 1 en 8 van de 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. 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 haar verweer op de tenlastelegging een inbreuk te hebben begaan op de artn. 1, 8 en 55 van de Plichtenleer, zoals opgenomen in het KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018 en op artn. 5.2.6 VCRO en art. 11.21. §3 Energiedecreet.

In volgorde van de oproeping; aangaande de verkoop van de onroerende goederen te (...) en (...); dan wel zonder vermelding van het EPC in de publiciteit, noch de stedenbouwkundige informatie.

Er wordt verwezen naar de print van de publiciteit; het verslag en de erkenning in het verweer ter zitting.

Met dien verstande dat aangeklaagde aanmerkt dat de 'publiciteit' deze gegevens niet vermeldde; doch de gegevens voorradig zouden zijn geweest bij effectuering van de verkoop.

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

1/

(...); de publicatie dateert van voor opvraging van de gegevens middels notaris en de publicatie dateert van voor opmaak van het EPC-verslag.

Het is nadien dat deze zijn toegevoegd aan de publicatie.

(...); de publicatie vermeldt geen EPC-gegevens; het dossier bevat enkel een oud EPC-attest van 2014. Voorts heeft aangeklaagde gewerkt met oude stedenbouwkundige informatie uit 2015.

De leden van de U.K. verwijzen naar de wetgeving ter zake;

Artikel 5.2.6.

Iedereen die voor eigen rekening of als tussenpersoon een goed verkoopt, verhuurt voor meer dan negen jaar, inbrengt in een vennootschap, een erfpacht of een opstalrecht overdraagt, of op andere wijze de eigendomsoverdracht met een vergeldend karakter van het goed bewerkstelligt, vermeldt in de hieraan verbonden publiciteit :

1° of er voor het goed een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister;

3° of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° of er op het goed een voorkooprecht rust, in de zin van artikel 2.4.1;

5° of voor het goed een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° ...

Indien voor deze informatie een stedenbouwkundig uittreksel, zoals bedoeld in artikel 5.2.7, moet worden opgevraagd, kan publiciteit gevoerd worden van zodra dit uittreksel is aangevraagd.

Art. 11.2.1, §3

[§ 3

[Elke verkoper, verhuurder, erfpachtgever, opstalgever, houder van een zakelijk recht, en ook de opdrachthouder, lasthebber of gevolmachtigde, vermeldt de volgende gegevens in alle commerciële advertenties die hij plaatst of laat plaatsen voor de verkoop of verhuur van een gebouw of de vestiging van een zakelijk recht erop, dat conform paragraaf 1 over een energieprestatiecertificaat beschikt:

1° het kengetal of label dat op het energieprestatiecertificaat staat;

2° de unieke code van het energieprestatiecertificaat of het adres van het gebouw.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen betreffende de vorm van deze publiciteit.

Sinds 2022 is bij verkoop een EPC vereist van 2019, nu sinds 2019 de EPC-attesten ook aangeven welke de tips en aanbevelingen betreffen ter verbetering van het onroerend goed.

Kortom; zowel de meest recente en actuele stedenbouwkundige informatie, als een recent EPC-attest, is vereist bij verkoop nu deze gegevens in de publiciteit dienen opgenomen. Minstens voorafgaand publicatie moeten zijn opgevraagd.

Gelet op het belang van Energie en de hieraan verbonden kostprijs, weze het weinig bediscussieerbaar dat dit essentiële gegevens en kenmerken betreffen die bij publiciteit moeten worden weergegeven.

Dat deze aanwezig zijn in het dossier, ten tijde van de effectuering van de verkoop, is niet afdoend.

De inbreuk op de artn. 1 en 55 van de Plichtenleer zoals voornoemd en op art. 5.2.6 VCRO en art. 11.2.1 §3 Energiedecreet wordt weerhouden.

2/

Aangaande het opvragen van actuele stedenbouwkundige inlichtingen teneinde betrouwbare informatie over te maken en dit aangaande de goederen (...) te (...) en (...) te (...).

De leden verwijzen naar het verslag welk door aangeklaagde werd ondertekend ; op dat moment heeft zij allermintst opgemerkt als zou het pand te (...) haar ongekend zijn.

Blijkens het verslag dateert de bemiddelingsopdracht voor dit pand van 01.10.2021 en wou de eigenaar niet dat er kosten gemaakt werden; de stedenbouwkundige inlichtingen werden niet opgevraagd.

De leden stellen vast dat aangeklaagde als professioneel gehouden is tot een opdracht/voorstel geheel conform de toepasselijke normen en wetgeving.

De 'eis' van de verkoper strookt niet met de wetgeving en aangeklaagde als professioneel kon /mocht dit niet aanvaarden.

Wat het onroerend goed betreft te (...) weze duidelijk dat de opgevraagde stedenbouwkundige gegevens dateerden van 2015 en geenszins de ‘actuele’ gegevens betroffen.

Op grond waarvan de leden van de U.K. de inbreuk op de artn. 1 en 8 van de Plichtenleer voornoemd weerhouden.

3. STRAFMAAT:

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

Mineur zijn dergelijke inbreuken allerminst.

Publiciteit dient volledig en accuraat te geschieden. Hieraan gaat een samenstelling van een dossier vooraf. Het is aangeklaagde haar taak als professioneel om hiertoe voorafgaand in te staan dat dit algeheel en volledig is, zo ook actueel, alvorens publicatie.

Een professioneel onderscheidt zich in uitmuntendheid tot correct en diligent handelen voor elk onroerend goed en dit ten aanzien van eenieder; zowel bij publiciteit als bij onderhandeling.

Aangeklaagde is hierin tekortgekomen, niet 1x, niet voor 1 onroerend goed.

Op grond waarvan de leden van de U.K. oordelen als volgt en menen passend;

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 tenlasteleggingen 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, die - onder voorbehoud van de aanwending van een rechtsmiddel - ingaat de 31^{ste} dag nà de kennisgeving van deze beslissing (de poststempel geldt als datum van kennisgeving).**

Legt mevrouw (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uren specifiek aangaande de samenstelling van het verkoopdossier (deel I)**, die dienen uitgevoerd na datum van uitspraak bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning (**ingevolge COVID-19 zijn webinars aanvaard**). De aangeklaagde zal **uiterlijk op 01.11.2023** een bewijs van het volgen van deze opleidingen voorleggen.

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

(...)