

Jurisdictie: Nederlandstalige Uitvoerende Kamer

Datum: 6 januari 2012

Beslissing: op tegenspraak

Beslissingsnummer: UK-T5611

Geen EPC opvragen – vergoeding vorderen die niet contractueel was vastgelegd

(...)

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. T5611

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in de periode van 1 januari 2010 tot 31 mei 2010, in het kader van de verkoop van een woning gelegen 9100 Sint-Niklaas, (...):

1. na te hebben gelaten het EPC voor voormelde woning tijdig op te vragen en op verzoek van de kandidaat-koper, mevrouw (...), voor te leggen (inbreuk op de artikelen 1 en 12 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006, en op artikel 4 van het Besluit 11 januari 2008 van de Vlaamse Regering houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit);
2. vergoedingen te hebben gevorderd die niet wettelijk of bij overeenkomst waren toegestaan, meer bepaald door op 17 mei 2010 aan mevrouw (...) 135 EUR en 165,50 EUR te factureren, respectievelijk voor de opmaak van een verbrekingscontract voor de onderhandse verkoopovereenkomst van 9 januari 2011 betreffende voormelde woning, en voor de heropstart van nieuwe publicatie voor de verkoop van dezelfde woning (inbreuk op artikel 27 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006);
3. na te hebben gelaten de interesten op het door de koper op 21 januari 2010 gestorte voorschot van 13500 EUR n.a.v. de verbreking van de onderhandse verkoopovereenkomst van 9 januari 2010 aan de koper over te maken (inbreuk op artikel 28 van de nieuwe plichtenleer, zoals bekrachtigd bij het KB van 27 september 2006, in werking vanaf 17.12.2006).

(...)

Beoordeling van de feiten

Aangeklaagde had een opdracht gekregen om de woning te Sint-Niklaas, (...) te verkopen.

Pas later, toen al een koper gevonden was en de “compromis” ondertekend was, vroeg hij een EPC-attest aan.

Dat hij verkoos te wachten tot het pand vrijkwam (de huurder vertrokken was) vormt geen excuus.

Waar hij het goed – zonder EPC-attest – verkocht / liet verkopen aan mevrouw (...), vond deze hierin de ideale (drog)reden om de akte niet te willen verlijden.

Waar hij dan een 300€ factureerde aan deze koper voor de kosten van de verbreking/nietigverklaring, ging aangeklaagde opnieuw in de fout.

Hij had geen enkele juridische grond om dit op te eisen nu zijn eigen fout aan de basis lag van de nietigverklaring.

Hetzelfde geldt voor de derde tenlastelegging.

Hij diende de kandidaat-koper volledig schadeloos te stellen voor de gevolgen van zijn fout. De luttele intresten op het voorschot van 13.500€ dat hij in hoofdsom wel terugbetaalde, hadden mogelijks proceskosten kunnen vermijden.

Dit alles geldt des te meer nu aangeklaagde het goed nadien terug te koop aanbood en kon verkopen.

1. STRAFMAAT:

Dat de koopster niet geïnteresseerd was in de resultaten van het EPC-attest omdat zij het pand zou verhuren; en dat de afwezigheid van dit attest waarschijnlijk slechts een drogreden was om niet meer aan te kopen nu dit niet zo interessant bleek te zijn dan de koper eerst dacht; doet niets af aan de vermelde deontologische inbreuken die aangeklaagde beging.

Waar dit de eerste maal is dat aangeklaagde veroordeeld wordt voor een deontologische overtreding, meent de Uitvoerende Kamer dat een “waarschuwing” kan volstaan.

OP DEZE GRONDEN
DE UITVOERENDE KAMER

In eerste aanleg wijzende, en op tegenspraak.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van aangeklaagde.

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

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