

**UITVOERENDE KAMER
VAN HET BEROEPSINSTITUUT
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING
IN EERSTE AANLEG
nr. 3674**

Van 20 mei 2020

Dossier : T10767

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

Samenvatting:

Een vastgoedmakelaar-bemiddelaar zou, in het kader van de verkoop van een onroerend goed, verder hebben bemiddeld met derden nadat hij reeds aan kandidaat-kopers gesteld had dat de koop met hen gesloten was. Hij zou ook hebben nagelaten aan de opdrachtgevers mee te delen dat de koop gesloten was. De leden van de U.K. achten de inbreuken bewezen, en leggen een berisping en het volgen van opleidingen aangaande de totstandkoming van overeenkomsten ten belope van 6 uren als sanctie op.

(...)

RECHTSPLEGING

I. NAAR DE VORM :

(...)

De rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde een berisping meer 6 uur permanente vorming omtrent overeenkomsten zou worden opgelegd.

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

De raadsman vat aan met een algemene opmerking.

De tenlastelegging op art. 1 - dit moet als een 'vuilbak'-clausule aanzien worden – zodat het moeilijk te verwoorden valt om aangeklaagde op grond hiervan te veroordelen.

Voorts verwijzing naar art. 12 - In wezen ter bescherming van de opdrachtgever.

In casu komt de klacht van de kandidaat-koper en is dit niet 100 % van toepassing.

Het inhoudelijk verhaal; de essentie is dat aangeklaagde met de klager een heus traject had afgelegd en dat er bijkomende voorwaarden werden gesteld op grond waarvan het mondeling bod niet werd aanvaard. De kopers boden mondeling aan om de prijs te verhogen met de vraag of dit de verkopers dan wel over de streep zou kunnen trekken ? Waarop hen verzocht werd dit op papier neer te pennen.

Cfr. de mail d.d. 18/6/19 waarbij werd gepolst of er geen hoger bod kon gebeuren en of zo de overeenkomst wel kon tot stand komen ?

Waarop aangeklaagde contact had met de verkoper en als boodschap heeft meegedeeld dat zij eerst hun bod op papier moesten zetten, dat de verkoper zekerheid wou.

De mail van 18/6 wordt vervolgens volledig geciteerd.

Waarop de raadsman meedeelt dat de mensen geen bod op papier wilden verschaffen met hun handtekening.

Voorts dat er een aantal documenten werden verstuurd met vraag voor een handtekening, waarop nimmer een bevestigend/getekend antwoord is gekomen.

Ondertussen had de verkoper al een overeenkomst getekend, aangeklaagde was hiervan niet op de hoogte. Deze zou dateren van 25/6.

Aangeklaagde heeft zelfs navraag moeten doen aangaande de contactgegevens van de notaris.
Aangeklaagde deed zijn best om de overeenkomst tot stand te brengen.
Aangeklaagde kon niet bevestigen dat de verkoop gesloten was.

We waren 1 maand in onderhandeling met de kopers.

Bij mail van 2/7 blijkt het persoonlijk contact met de notaris.
En op 3/7 werd vernomen dat het contract al getekend was en werd de kandidaat-koper ingelicht.

Aangeklaagde meent dat hem geen verwijt kan worden gemaakt, dat hij zijn best heeft gedaan.

Aangeklaagde geeft zelf aan dat een mondeling akkoord op prijs vaag was, want er was gelet op het mondeling aspect geen zekerheid/duidelijkheid omtrent de gestelde voorwaarden.
Was de inboedel ook inbegrepen ?

Op vraag van een lid van de U.K. wordt aangeklaagde verzocht mee te delen of het een exclusieve opdracht betrof.

Waarop aangeklaagde bevestigend antwoordde.

Waarop het lid van de U.K. aangeklaagde wees op de contractbreuk door zijn opdrachtgever.

Voorts vraag naar de prijs; volgens dossier bleek de prijs gezet op 445.000 euro en zou een bod van 375.000 zijn getekend door de eigenaar ?

Hierop is nooit schriftelijke bevestiging gekomen - er waren randvoorwaarden.

Waarop werd aangegeven dat er niet gekend/geweten is wat er fout is gelopen.

Waarop aangeklaagde verzocht werd hoe de verkoper wel heeft verkocht.

Het betrof een eigen woonst van de verkoper, waarvan de eigenaars permanent in Spanje verbleven en deze blijkbaar in België was met het oog op het sluiten van de overeenkomst.

De klagers waren gaan kijken naar de woning en schrokken dat de eigenaars daar waren.

De uiteindelijke kopers zouden eerder samen met aangeklaagde al een bezichtiging hebben genoten en die mensen kenden de eigenaar; vandaar dat zij een rechtstreekse koop-verkoopovereenkomst hebben gesloten.

Alsnog er wordt gewezen op de voorwaarden door de koper/klager; zij wilden de inboedel erbij, weigerden een voorschot te betalen en dit omwille van het feit dat zij berekend hadden hoeveel het uitvoeren van werken aan het pand hen nog zou kosten.

Tegelijk wordt meegedeeld dat de woonst wel heel lang te koop heeft gestaan.

Waarop aangeklaagde wist mee te delen dat de uiteindelijke kopers hun woonst hadden verkocht en de woning ernaast hebben gekocht.

De verkopers woonden quasi permanent te Spanje.

Aangeklaagde erkent dat het bericht 'Proficiat' iets te enthousiast als reactie 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. T10767

1. In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van een onroerend goed gelegen te (...), verder te hebben bemiddeld met derden nadat u op 18 juni 2019 aan kandidaat-kopers (...) en (...) reeds gesteld had dat de koop met hen gesloten was, en te hebben nagelaten aan uw opdrachtgevers, mevrouw (...) en de heer (...), mee te delen dat de koop gesloten was met mevrouw (...) en (...) en zij deze koop dienden te honoreren, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 24 oktober 2018 voor voormeld onroerend goed;

- uw mail d.d. 18 juni 2019 om 22u50 aan mevrouw (...) en de heer (...) waarin u stelt:

“Gelieve mij per kerende te bevestigen en mij de volgende stukken te bezorgen opdat ik kan afstemmen met de notarissen voor het opstellen van de verkoopovereenkomst.

- ID (voor- en achterzijde)
- Huidig domicilie-adres
- Burgerlijke staat
- Telefoon/Mail
- Notariskeuze

*Verder al een dikke proficiat ;)
En tot snel!”;*

- de mail d.d. 21 juni 2019 om 19u22 vanwege de heer (...) aan u gericht waarin wordt gesteld:

“Ik heb je alle gegevens via Whatsapp doorgestuurd

Groetjes Gunther”;

- uw mail d.d. 22 juni 2019 om 10u05 aan mevrouw (...) en de heer (...) waarin u stelt:

*“Ik heb alles ontvangen !
Ik stuur het door. ”;*

- de kopie van het sms-verkeer tussen enerzijds mevrouw (...) en de heer (...) en anderzijds uzelf;

- het bod tot aankoop d.d. 25 juni 2019 met betrekking tot voormeld onroerend goed, uitgebracht door kandidaat-kopers mevrouw (...) en de heer (...) en tegengetekend door de verkopers mevrouw (...) en de heer (...);

- uw schrijven aan de Uitvoerende Kamer, ontvangen op 26 augustus 2019, waarin u een duidelijk chronologisch overzicht van de onderhandelingen met zowel kandidaat-kopers (...) en (...) als met de andere kandidaat-kopers schetst

(inbreuk op de artikelen 1 en 12 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 ter zitting.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn verweer te voeren op de tenlastelegging inbreuk te hebben gepleegd op de artn. 1 en 12 van de Plichtenleer zoals voornoemd.

Waar art. 1 van voornoemde Plichtenleer elke erkende vastgoedmakelaar houdt tot het steeds handelen in eer en waardigheid; zo ook gehouden is tot handelen overeenkomstig de wetgeving en reglementaire bepalingen; houdt art. 12 elke erkende vastgoedmakelaar onder meer tot het overbrengen van informatie over elke nieuwe gebeurtenis waarvan de vastgoedmakelaar op de hoogte is en die een weerslag kan hebben op de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever.

Er wordt verwezen naar de uiteenzetting ter zitting.

Blijkbaar zijn de opdrachtgevers eerder verblijvend/woonachtig te Spanje.

Aangeklaagde handelde in opdracht sedert 24 oktober 2018.

Er zijn onmiskenbaar onderhandelingen gebeurd tussen aangeklaagde en de klagers, waarbij de klagers overtuigd waren als zou de koop een vast feit betreffen.

In wezen is er ter zake sprake van een bod t.b.v. 350.000€ welk niet werd aanvaard en waarop een tegenbod werd geformuleerd t.b.v. 375.000€.

Hierop werd ingegaan door de kopers/klagers en zouden er nog wat voorwaarden zijn geformuleerd.

De schriftelijke afhandeling en vraag hiertoe door aangeklaagde met oog op het opstellen van de compromis bleef volgens aangeklaagde onbeantwoord door de kopers/klagers.

Dit wijl de kopers/klagers in de volle overtuiging verkeerden dat ingevolge aanvaarding van het tegenbod, de koop gesloten was.

Waarop op 3/7 de kopers/klagers te horen kregen en vernamen dat het onroerend goed voorwerp uitmaakte van een bod tot aankoop d.d. 25.06.2019.

Informatie uit het dossier leert dat op 18.06.2019 aangeklaagde de kopers/klagers had aangeschreven met mededeling van de prijs, voorschot (nog te bespreken), akte verlijding en mogelijkheid tot oprispen nog voor verlijden akte; en gegevens identiteit en dergelijk verzocht met oog op het opstellen van de verkoopovereenkomst;

‘verder al een dikke proficiat !’

Alle gegevens zouden via whatsapp op 21.06.2019 zijn meegedeeld aan aangeklaagde.

Het volgend bericht van aangeklaagde aan de kopers/klagers zou blijkens voorliggende gegevens dateren van 02.07.2019 met mededeling van doorzending van de gegevens asap.

Hierop volgde het bericht van aangeklaagde aan de kopers/klagers op 3.07.2019: *‘Wij hebben vanochtend per mail van (...) te horen gekregen dat zij toegezegd hebben aan een andere koper die ze kende, voor quasi de vraagprijs. Ik laat straks nog iets weten’.*

Voorliggende gegevens verschaffen de informatie dat er een overeenkomst was omtrent voorwerp en prijs en dat de koop-verkoop gesloten was met kopers/klagers.

Een bewijs dat deze informatie terstond aan de opdrachtgevers/verkopers werd overgemaakt, ligt niet voor.

Waaruit volgt dat ingevolge het gebrek aan terstondse mededeling door aangeklaagde aan de opdrachtgever/verkopers geleid heeft tot de verkoop door de opdrachtgever/verkopers rechtstreeks aan een door hen gekend koppel.

De ID-gegevens die werden opgevraagd en doorgestuurd aan aangeklaagde waren op 21.06.2019 verstuurd. Met ontvangstbevestiging hiervan op 22.06.2019.

Dit is voor het aanbod tot aankoop d.d. 25.06.2019, dat pas omstreeks 26-27.06.2029 werd tegengetekend.

In het dossier steekt de toelichting van aangeklaagde, onderscheiden aan het verweer ter zitting, doch wel zijn eigen verklaring:

‘.. Per kerende op 22 juni om 00h14 ontvangen wij van de andere kandidaten hierboven, rechtstreeks antwoord op de mail met de vraag om op 25 juni om 09h met de eigenaar samen te zitten op kantoor’.

De leden van de U.K. achten de inbreuken ten laste van aangeklaagde bewezen.

3. STRAFMAAT:

De leden van de U.K. bemerken dat aangeklaagde blijk geeft niet te beseffen dat een tegenaanbod welk werd aanvaard en bevestigd, wel degelijk reeds verkoop inhoudt.

Uit de gegevens in het dossier staat vast dat aangeklaagde zelf nog onderhandelde/tussenkwam met de andere kandidaat-kopers ná de eerdere koop/verkoop.

De leden van de U.K. beschikken niet over de bevoegdheid ruimer te oordelen dan op de tenlasteleggingen zelf en buigen zich geenszins over de civielrechtelijke implicatie van de feiten.

De leden van de U.K. achten volgende maatregel 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 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 **berisping**.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 6 uren (specifiek aangaande de totstandkoming van overeenkomsten)**, 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 de heer (...) te worden overgemaakt.