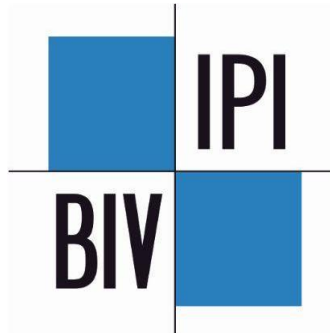


**UITVOERENDE KAMER  
VAN HET BEROEPSINSTITUUT  
VAN VASTGOEDMAKELAARS**



**TUCHTRECHTELIJKE BESLISSING  
IN EERSTE AANLEG  
nr. 3819**

**verstek**

Van 11 december 2020

Dossier : T11475

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

## **Samenvatting:**

Aangeklaagde vastgoedmakelaar moest voor de Uitvoerende Kamer verschijnen nadat hij onder andere een commissie ten belope van 3% exclusief BTW had gefactureerd aan de opdrachtgever, terwijl er 3% inclusief BTW was overeengekomen in de bemiddelingsopdracht. Aangeklaagde wou dit nadien recht zetten door dit verschil te verrekenen met eventueel te realiseren commissie op toekomstige verkopen. Deze inbreuk op artikel 65 van de plichtenleer werd weerhouden.

## **RECHTSPLEGING**

### *1. NAAR DE VORM :*

(...)

De plaatsvervangend rechtskundig assessor, Mter. (...), wordt gehoord in zijn vordering. De plaatsvervangend rechtskundig assessor vordert dat aangeklaagde de maatregel van berisping zou worden opgelegd.

Ter zitting verschijnt niets of niemand.

De debatten worden gesloten.

De Uitvoerende Kamer - samengesteld uit de voorzitter en de hogervermelde leden - stelt de zaak voor uitspraak op **11/12/2020** 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. T11475**

In uw hoedanigheid van vastgoedmakelaar-bemiddelaar in het kader van de verkoop van 4 loten bouwgrond gelegen te (...):

1. de koop in naam en voor rekening van uw opdrachtgever, de heer (...), te hebben afgesloten terwijl u hiervoor niet gemandateerd was, hetgeen blijkt uit:

- artikel 2.3. van uw bemiddelingsopdracht d.d. 18 mei 2018 voor voormelde onroerende goederen;
- de wederzijdse belofte d.d. 16 oktober 2019, ondertekend door uzelf namens de eigenaar 'in opdracht van';
- het schrijven d.d. 6 april 2020 vanwege notaris (...)

(inbreuk op artikel 17 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 2018);

2. commissie ten belope van 3% BTW exclusief te hebben gefactureerd aan uw opdrachtgever terwijl er 3% inclusief BTW was overeen gekomen, en dit nadien recht te willen zetten door dit te verrekenen met eventueel te realiseren commissie op toekomstige verkopen, hetgeen blijkt uit:

- uw bemiddelingsopdracht d.d. 18 mei 2018 voor voormelde onroerende goederen;

- uw onkostennota voor de bemiddeling & publiciteitskosten voor de verkoop van een eigendom gelegen te (...) eigendom van (...);

- uw mail d.d. 27 april 2020 aan de heer (...);

- uw schrijven d.d. 20 mei 2020 aan de Uitvoerende Kamer;

(inbreuk op artikel 28 en 65 van het Reglement van Plichtenleer zoals bekrachtigd bij K.B. van 29 juni 2018, in werking sinds 30 december 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 en de vordering van de plaatsvervangend rechtskundig assessor.

Aangeklaagde is opgeroepen teneinde in de mogelijkheid te zijn tot het voeren van verweer op de tenlastelegging inbreuk te hebben begaan op de artn. 17, 28 en 65 van de plichtenleer zoals bekrachtigd bij KB van 29 juni 2018, in werking sedert 30 december 2018.

Art. 17 van voornoemde plichtenleer behelst de plicht van elke erkende vastgoedmakelaar zich te onthouden tot het stellen van handelingen m.b.t. het te bemiddelen/beheren goed zonder dat hem daartoe opdracht werd toevertrouwd/toestemming werd gegeven.

Art. 28 van voornoemde plichtenleer stelt voorts dat de vastgoedmakelaar geen honoraria, terugbetalingen of vergoedingen mag vorderen die niet wettelijk of bij overeenkomst zijn toegestaan.

Art. 65 van voornoemde plichtenleer betreft de gehoudenheid van elke erkende vastgoedmakelaar dat deze geen wijze tot vastlegging van zijn erelonen mag bedienen, welk een belangenconflict creëert tussen zijn belangen en deze van zijn opdrachtgever, o.m. door te stellen dat de erelonen overeenstemmen met het surplus tussen het initieel met de opdrachtgever overeengekomen bedragen en het uiteindelijk bekomen bedrag bij de transactie welk voorwerp uitmaakt van zijn opdracht.

1.

De leden van de U.K. verwijzen naar het dossier welk aanvang vond bij klacht door het notariskantoor (...) te (...) d.d. 6 april 2020.

In casu was er opdracht van Dhr. (...) met aangeklaagde tot verkoop van verschillende percelen grond gelegen in een nieuwe verkaveling te (...).

Bleek dat aangeklaagde wederzijdse aankoopbeloftes tekende in naam en voor rekening van de klager; zonder dat de klager hiervan op de hoogte was en zonder dat de notaris deze kon nazien. Dan wel dat aangeklaagde zou opgetreden hebben 'buiten' zijn opdracht middels het tekenen in naam en voor rekening.

Voorts wordt aangeklaagd dat aangeklaagde zijn opdracht te 'buiten' ging door op de verkoop de kosten en het ereloon te factureren aan 3% + BTW, wjl de opdracht voorzag dat er telkenmale zou worden gefactureerd aan 3% kosten en ereloon inclusief.

Meer, voor de verkoop van de percelen was per lot een verkoopprijs vooropgesteld.

Blijkt dat door toedoen van aangeklaagde er tweemaal een wederzijdse belofte zou zijn getekend zonder dat de klager hiervan op de hoogte was, zonder dat het notariaat een en ander in het belang van klager kon nazien en diende vastgesteld dat de kosten (o.m. aandeel in de verkavelingsakte en aandeel in de kosten opmeting) niet ten laste van de koper werden gelegd/genomen. Dan wel, dat deze bij verkoper/klager blijven/bleven. Tegen de opdracht in en derhalve aangeklaagde deze nalatigheid wordt verweten.

Meer, dat een prijs werd vermeld van tweemaal 5.000,00 euro tekort - welk blijkbaar achteraf toch nog kon worden rechtgezet.

Concreet, aangeklaagde heeft gehandeld in naam en voor rekening van de klager zonder opdracht hiertoe.

Tevens diende vastgesteld dat aangeklaagde het saldo van het voorschot doorstortte en tegelijk hiermee voorafgaandelijk het bedrag van de factuur, onderscheiden aan de overeenkomst, heeft ingehouden.

2.

De leden van de U.K. hebben een tuchtrechtelijke bevoegdheid en doen geen uitspraak op burgerrechtelijk vlak.

3.

Verwijzend naar de opdracht d.d. 18.05.2018 tussen klager en aangeklaagde, moet gesteld dat partijen overeengekomen waren tot verkoop van 4 loten bouwgrond; tegen een ereloon/commissie t.b.v. 3% inclusief BTW.

Deze opdracht voorzag geenszins dat aangeklaagde overeenkomsten kon sluiten in naam en voor rekening van de klager.

Er is de e-mail van aangeklaagde d.d. 08.11.2019 naar Dhr. (...) (klager) toe verwijzend naar de vooropgestelde prijzen; lot 1 en 2 elk à 73.000 euro en lot 3 en 4 à 75.000 euro stellende dat hij 4 kandidaten heeft aangebracht die aanvang willen nemen met een bodemonderzoek en dit met oog op een compromis tot aankoop.

Er ligt tevens voor de factuur/onkostennota s.d. voor bemiddeling en publiciteitskosten voor de verkoop van de eigendom t.b.v. 2.250 euro, meer BTW, melding makend van ontvangst 3.000 euro en de over te maken som van het verschil t.b.v. 277,75 euro.

Voorts steekt in het dossier de wederzijdse belofte voor Dhr. (...) (klager) en (...) als optienemer van een lot bouwgrond tegen de prijs van 68.000 euro d.d. 16.10.2019 getekend door aangeklaagde in opdracht.

Voorts een wederzijdse belofte voor Dhr. (...) (klager) en (...) als optienemer van een lot bouwgrond tegen de prijs van 68.000 euro d.d. 12.10.2019 getekend door aangeklaagde (enige in opdracht wordt niet vastgesteld/opgemerkt).

4.

Aangeklaagde doet in antwoord d.d. 20.05.2020 uitschijnen dat er op 08.11.2019 tussen partijen een akkoord zou bekomen zijn om de vraagprijs aan te passen; loten 3 & 4 zou er een optie zijn t.b.v. 75.000 euro en voor de loten 1 & 2 zou er een bod zijn t.b.v. 68.000 euro; stellende dat alle 4 de kandidaten een aankoopbelofte hebben getekend.

Hiertoe verwijst aangeklaagde naar zijn mail d.d. 08.11.2019. Voorts stellende dat de verkavelingsakte nog niet zou zijn getekend, alsook mededelend dat er nog geen akkoord was over de prijs van de uittredingsvergoeding en de opzeg van de pachter.

Aangeklaagde erkent voorts het gegeven omtrent BTW en commissie, met mededeling dat dit zou afgehouden mogen worden bij ondertekening van de aktes.

Aangeklaagde voegt hierbij een onvolledige onderhandse verkoopovereenkomst grond zonder datum voor lot 2 met Dhr. (...) - welk bevat de verwijzing naar de verkavelingsakte d.d. 18.12.2019 (s.d. overschrijving op kantoor rechtszekerheid), goed welk niet verpacht is.

Tevens een onderhandse verkoopovereenkomst grond d.d. 10.01.2020, met als koper Dhr. (...) voor lot 1, goed welk niet verpacht is - met opname dat de rechten/kosten/erelonen/belastingen betreffende de verkoopakte ten laste vallen van de koper *evenals zijn aandeel in de verkavelingsakte (453,75 € incl. BTW), aandeel in de kosten van de opmetingsplannen en in het kader van de voormelde verrichtingen, de plannen, afpalingen en metingen (1.045,14 euro incl. BTW) tegen de prijs van **73.000 euro***

Aangeklaagde voegt hierbij wederzijdse beloftes eenzijdig gehandtekend door de kandidaat-kopers (...) en (...) t.b.v. elke 68.000 euro.

Voorts legt aangeklaagde de e-mail voor d.d. 27 april 2020 met betuiging van zijn akkoord dat de commissie toekomt aan klager, daar hij met de vorige verkoopfactuur + BTW had aangerekend. Met bedanking om dit te regelen - gericht aan de medewerker van de notaris van de klager.

Bij schrijven van 04.09.2020 geeft aangeklaagde te kennen dat hij het steeds eigenaardig heeft gevonden nooit persoonlijk klacht van Dhr. (...) te ontvangen, doch wel van de notaris, tegelijk zich excuserend wegens medische aangelegenheden voor aankondiging afwezigheid ter zitting.

In deze moet gesteld dat onafhankelijk van wie de klacht komt, de leden van de U.K. oordelen volgend op de oproeping van de rechtskundig assessor.

Dan wel dat het niet vereist is dat de belanghebbende partij diegene is die bemerkingen uit aan het Instituut aangaande handelingen/dienstverrichtingen van erkende vastgoedmakelaars.

5.

De leden van de U.K. kunnen gelet op de voorliggende gegevens enkel bevestigen dat de meegeede gegevens zoals overgebracht bij de klacht terecht zijn.

Wat neerkomt op het gegeven dat aangeklaagde buiten opdracht wederzijdse beloftes heeft gehandtekend in naam en voor rekening van de klager zonder hiertoe te zijn beopdracht.

Voorts ándere prijzen heeft gehanteerd dan overeengekomen en geen stuk voorligt als dat andere prijzen voor de desbetreffende loten bouwgrond waren overeengekomen.

Meer, de erkenning dat de teveel betaalde commissie kan/mag worden afgehouden van de te volgen commissie.

Enige creditnota/terugstorting blijkt nergens uit.

6.

De leden van de U.K. kunnen en moeten vaststellen dat aangeklaagde 'buiten' zijn opdracht is getreden en verbintenissen in naam en voor rekening heeft gesloten die hem niet contractueel waren toegelaten.

In geval er geen opeenvolgende verkopen hadden geweest, zouden dit door aangeklaagde zijn optreden voldongen feiten/inhoudingen hebben gevormd.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat aangeklaagde wel degelijk tekort is geschoten in zijn contractuele plichtplegingen en zijn eigen verbintenissen niet is nagekomen, derhalve dat er duidelijk - gelet op het bewijsmateriaal voorradig in het dossier - inbreuken zijn gesteld door aangeklaagde op de artn. 17, 28 en 65 van de plichtenleer zoals voornoemd.

### 3. STRAFMAAT:

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

Pacta sunt servanda - contract bindt partijen als wet.

Dit geldt onverminderd voor aangeklaagde.

Commerciële ingesteldheid kan lovend zijn, mits voorafgaandelijk overeengekomen en correct volgens overeenkomst tussen partijen.

Bij gebreke aan enig bewijs kan hiertoe niet worden besloten.

De leden van de U.K. kunnen gelet op de aanwezige gegevens enkel stellen dat aangeklaagde op meerdere vlakken zijn opdracht te buiten ging.

Concreet, waartoe dient een overeenkomst nog ?

Genoemd gedrag stemt geenszins overeen met het gedrag welk van een erkend vastgoedmakelaar kan/mag worden verlangd/verwacht.

Waar er schriftelijke vastlegging is van grenzen geldt er geen bevoegdheid buiten die grenzen van de overeenkomst, dan wel dat aangeklaagde ongeoorloofd gehandeld heeft.

Waar aangeklaagde verwijst naar de extra inspanningen van andere partijen, pleit dit zijn optreden buiten contract niet ten goede. Dit is geenszins een merite van/voor aangeklaagde !

De leden van de U.K. menen dat dergelijke verkwanseling van vertrouwen geen deugdelijk gegeven in hoofde van aangeklaagde kan betekenen.

Aangeklaagde zal de gevolgen van zijn daden al of niet voelen.

De leden van de U.K. menen dat dergelijk onbetamelijk gedrag de eer en waardigheid van een erkende vastgoedmakelaar geenszins en allerminst siert, noch getuigt van diens professionaliteit.

Een deal is niet steeds 'goed'; een deal behoort in alle opzichten en overeenkomstig de opdracht 'correct' te zijn; in alle geleidingen, zo ook in de remuneratie ervan dienovereenkomstig de overeenkomst zelve.

Aangeklaagde is nimmer en in geen enkel opzicht vrij zich boven en naast de overeenkomst te bewegen.

De leden willen één en ander nog plaatsen als een te voortvarendheid in hoofde van aangeklaagde; die hem evenwel niet in eer toekomt, doch wel eerder als 'onkunde' toebehoort. Het lidnummer van aangeklaagde zou mogen wijzen op 'ervaring' en 'doorleefdheid', tevens ervarend dat vertrouwen traag komt, maar vlug en in galop kan worden verspild.

Aangeklaagde is de enige die moet instaan voor zijn handelingen, in deze en voortaan.

De leden van de U.K. zijn van oordeel dat volgende maatregel in voorliggend dossier als passend geldt 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 **bij verstek**.

Acht de tenlasteleggingen bewezen in hoofde van de heer (...).

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

Legt aangeklaagde uit dien hoofde de sanctie op van **berisping**.

Legt de heer (...) bovendien een **bijkomende sanctie op van het volgen van opleidingen ten belope van 3 uur en specifiek aangaande opdrachten en mandaten (webinars zijn mogelijk en gelet op covid-19 volledig aanvaard)**, die dienen uitgevoerd bovenop de deontologische verplichting van bijscholing en met uitsluiting van de e-learning. De aangeklaagde zal **uiterlijk op 01.04.2021** 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 aangeklaagde te worden overgemaakt.**

(...)